

**Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017**



**Sprawozdanie Finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017
według MSSF w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską**

**Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017**

**Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017**

1.	PODSTAWOWE DANE FINANSOWE	5
2.	INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE	7
3.	PODSTAWOWE INFORMACJE O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM	10
4.	SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	14
5.	SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	16
6.	SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	18
7.	SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	20
8.	STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI	22
9.	ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	44
10.	WPŁYW NA SPRAWOZDANIE FINANSOWE BIEŻĄCYCH I PRZYSZŁYCH ZMIAN W PRZEPISACH O RACHUNKOWOŚCI.....	48
11.	NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	50
	Nota 1 Rzeczowe aktywa trwałe	50
	Nota 2 Nieruchomości inwestycyjne	53
	Nota 3 Wartości niematerialne	55
	Nota 4 Aktywa finansowe długoterminowe(z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów) oraz dane finansowe jednostek zależnych.....	57
	Nota 5 Inwestycje finansowe wyceniane metodą praw własności.....	60
	Nota 6 Należności handlowe i pozostałe.....	60
	Nota 7 Aktywa biologiczne	61
	Nota 8 Inne aktywa gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe).....	62
	Nota 9 Zapasy.....	62
	Nota 10 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	63
	Nota 11 Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz związane z nimi zobowiązania	63
	Nota 12 Kapitały	63
	Nota 13 Rezerwy	65
	Nota 14 Zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	66
	Nota 15 Zobowiązania handlowe i pozostałe.....	69
	Nota 16 Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdzieindziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	70
	Nota 17 Przychody ze sprzedaży	70
	Nota 18 Koszt własny sprzedaży	71
	Nota 19 Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności.....	73
	Nota 20 Pozostałe przychody i koszty	73

**Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017**

Nota 21 Koszty finansowe.....	77
Nota 22 Podatek dochodowy.....	78
Nota 23 Inne całkowite dochody.....	80
Nota 24 Zysk na jedną akcje.....	81
Nota 25 Segmenty operacyjne.....	82
Nota 26 Transakcje z jednostkami powiązаныmi.....	88
Nota 27 Wynagrodzenie biegłego rewidenta.....	91
Nota 28 Instrumenty finansowe.....	92
Nota 29 Błędy dotyczące poprzednich okresów sprawozdawczych.....	94
Nota 30 Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi.....	94
Nota 31 Połączenia przedsięwzięć.....	94
Nota 32 Planowane istotne nakłady inwestycyjne.....	94
Nota 33 Istotne zdarzenia po dniu bilansowym.....	94
Nota 34 Struktura zatrudnienia.....	94
Nota 35 Dywidendy deklarowane i wypłacone.....	94
Nota 36 Skutki podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności.....	94
Nota 37 Ograniczenia w dysponowaniu i zabezpieczenia ustanowione na aktywach.....	95
Nota 38 Sprawy sądowe.....	98
Nota 39 Zobowiązania warunkowe.....	99
Nota 40 Cele i zasady zarządzania ryzykiem.....	100
Nota 41 Zarządzanie kapitałem.....	104
12. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI.....	105

**Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017**

1. PODSTAWOWE DANE FINANSOWE

Wybrane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EUR	
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych wg kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich dziennych kursów określonych przez Narodowy Bank Polski w roku sprawozdawczym odpowiednio: 1 euro=			4,2583	4,3637
Przychody ze sprzedaży	137 854	78 826	32 373	18 064
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	22 791	20 989	5 352	4 810
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	20 562	17 964	4 829	4 117
Zysk (strata) netto	16 804	14 423	3 946	3 305
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	16 804	14 423	3 946	3 305
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	59 049	-1 536	13 867	-352
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-39 080	-4 277	-9 177	-980
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-16 858	7 866	-3 959	1 803
Przepływy pieniężne netto razem	3 111	2 053	730	470
zysk (strata) netto przypadająca na jedną akcję w PLN/EUR	0,24	0,21	0,06	0,05
zysk (strata) rozwodniony na jedną akcję w PLN/EUR	0,24	0,21	0,06	0,05

**Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017**

Wybrane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Pozycje aktywów i pasywów wg średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień sprawozdawczy odpowiednio: 1 euro=			4,1709	4,4240
Aktywa razem	454 093	422 736	108 872	95 555
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	120 303	105 749	28 843	23 903
Zobowiązania długoterminowe	56 974	75 406	13 660	17 045
Zobowiązania krótkoterminowe	63 329	30 343	15 184	6 859
Kapitał własny	333 790	316 987	80 028	71 652
Kapitał podstawowy	173 000	173 000	41 478	39 105
Liczba akcji w sztukach	69 200	69 200	69 200	69 200
Wartość księgowa na jedną akcje w PLN/EUR	4,82	4,58	1,16	1,04
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcje w PLN/EUR	4,82	4,58	1,16	1,04

**Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017**

2. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ

Nazwa	JHM DEVELOPMENT S.A.
Siedziba	Skierniewice
Forma prawna	spółka akcyjna
Kraj siedziby	Polska
NIP	836-181-24-27
REGON	100522155
Dane adresowe	ul. Unii Europejskiej 18; 96-100 Skierniewice
Telefon	+48 (46) 833-61-28
Fax:	+48 (46) 833-61-28
Poczta elektroniczna	sekretariat@jhmdevelopment.pl
Strona internetowa	www.jhmdevelopment.pl

JHM DEVELOPMENT S.A. powstała w wyniku przekształcenia spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia Wspólników Spółki podjętej 24.11.2010r. Spółka Akcyjna została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 10.12.2010r.

Począwszy od dnia 9 sierpnia 2011r. akcje JHM DEVELOPMENT S.A. są notowane na rynku podstawowym GPW w Warszawie S.A.

Przedmiot działalności:

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki według Polskiej Klasyfikacji Działalności są:

- **Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków**
- Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych
- Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
- Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie

Czas trwania

Czas trwania Emitenta jest nieograniczony.

**Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017**

Zarząd i Rada Nadzorcza

Zarząd	
Biskupska Regina	Prezes Zarządu od 11.01.2016
Mirgos Jerzy	Wiceprezes Zarządu
Siedlarski Sławomir	Członek Zarządu

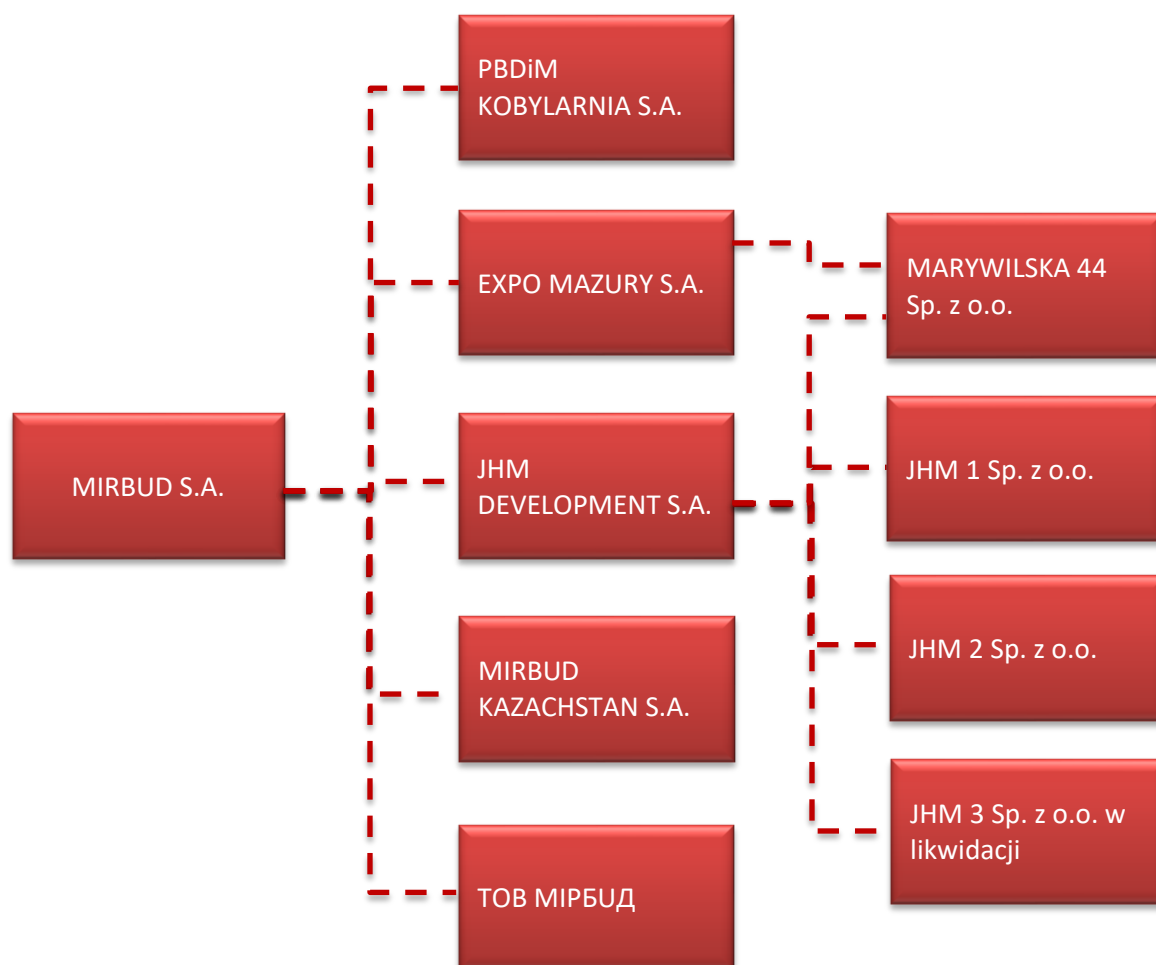
Rada Nadzorcza	
Jankowski Dariusz	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Bujnowska Agnieszka	Sekretarz Rady Nadzorczej
Borzykowski Waldemar	Członek Rady Nadzorczej
Mazur Agnieszka	Członek Rady Nadzorczej
Zakrzewski Andrzej	Członek Rady Nadzorczej
Kosonóg Wiesław	Członek Rady Nadzorczej od 20.10.2017
Niewiadowski Jarosław	Członek Rady Nadzorczej od 20.10.2017
Karasiński Jarosław	Członek Rady Nadzorczej do 17.06.2016

W raportowanym okresie nie nastąpiły zmiany osobowe w Zarządzie Emitenta.

W dniu 20 października 2017 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Emitenta powołało Pana Wiesława Kosonoga do składu Rady Nadzorczej Spółki. Uchwała weszła w życie z chwilą podjęcia. Powołanie nastąpiło na okres indywidualnej kolejnej czteroletniej kadencji.

W dniu 20 października 2017 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Emitenta powołało Pana Jarosława Niewiadomskiego do składu Rady Nadzorczej Spółki. Uchwała weszła w życie z chwilą podjęcia. Powołanie nastąpiło na okres indywidualnej kolejnej czteroletniej kadencji.

Struktura grupy kapitałowej Emitenta oraz grupy kapitałowej MIRBUD



**Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017**

Podmioty zależne i metoda konsolidacji

Nazwa jednostki	MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.
Siedziba	Warszawa
Forma prawna	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby	Polska
NIP	524-271-14-28
REGON	142434636
Dane adresowe	ul. Marywilska 44, 03-042 Warszawa
Telefon	+48(22) 423-10-00
Fax:	+48(22) 423-10-00
Poczta elektroniczna	sekretariat@marywilska44.waw.pl
Strona internetowa	www.marywilska44.waw.pl

Jednostka jest konsolidowana metodą pełną. Działa w segmencie nieruchomości inwestycyjnych.

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki zależnej **MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.** według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Nazwa jednostki	JHM 1 Sp. z o. o.
Siedziba	Skierniewice
Forma prawna	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby	Polska
NIP	8361855968
REGON	101288135
Dane adresowe	ul. Unii Europejskiej 18; 96-100 Skierniewice
Telefon	+ 48 (46) 833 95 89
Fax:	+ 48 (46) 833 61 28
Poczta elektroniczna	sekretariat@jhmdevelopment.pl
Strona internetowa	www.jhmdevelopment.pl

Jednostka jest konsolidowana metodą pełną. Działa w segmencie nieruchomości inwestycyjnych

**Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017**

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki zależnej **JHM 1 Sp. z o.o.** według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Nazwa jednostki	JHM 2 Sp. z o. o.
Siedziba	Skierniewice
Forma prawna	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby	Polska
NIP	8361856465
REGON	101387140
Dane adresowe	ul. Unii Europejskiej 18; 96-100 Skierniewice
Telefon	+ 48 (46) 833 95 89
Fax:	+ 48 (46) 833 61 28
Poczta elektroniczna	sekretariat@jhmdevelopment.pl
Strona internetowa	www.jhmdevelopment.pl

Jednostka jest konsolidowana metodą pełną. Działa w segmencie nieruchomości inwestycyjnych.

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki zależnej **JHM 2 Sp. z o.o.** według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Nazwa jednostki	JHM 3 Sp. z o. o. w likwidacji
Siedziba	Skierniewice
Forma prawna	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby	Polska
NIP	8361857252
REGON	101451240
Dane adresowe	ul. Unii Europejskiej 18; 96-100 Skierniewice
Telefon	+ 48 (46) 833 95 89
Fax:	+ 48 (46) 833 61 28
Poczta elektroniczna	sekretariat@jhmdevelopment.pl
Strona internetowa	www.jhmdevelopment.pl

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A. za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Jednostka konsolidowana metodą pełną. Działa w segmencie nieruchomości inwestycyjnych.

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki zależnej **JHM 3 Sp. z o.o.** według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą: JHM 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Skierniewicach uchwałą nr V/2017 z dnia 1 października 2017r. postanowiło rozwiązać Spółkę i w związku z tym otwarta została likwidacja Spółki. Zmiana została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 11.01.2018r.

3. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

Podstawa sporządzenia

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe sporządzone zostało, na podstawie § 55 ust. 5 Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) zatwierdzonymi do stosowania przez Unię Europejską oraz zgodnie z wymogami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009r. - w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (j.t. Dz. U. 2014.133). Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego przyjęte zostały odpowiednie do działalności zasady rachunkowości zgodne z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

Oświadczenia Zarządu

Zarząd oświadcza, że według jego najlepszej wiedzy roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017 i dane porównawcze sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości, które odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową. Sprawozdanie Zarządu z działalności zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji majątkowo finansowej w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka. Sprawozdanie zarządu z działalności stanowi rozwinięcie danych zawartych w niniejszym sprawozdaniu i jest publikowane łącznie z niniejszym sprawozdaniem.

Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Podmiot ten oraz biegli rewidenci dokonujący tego badania spełnili warunki do wydania bezstronnej i niezależnej opinii z badania, zgodnie z obowiązującymi przepisami i standardami zawodowymi.

**Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017**

Kontynuacja działalności

Skonsolidowane Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień prezentacji niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności.

Waluta funkcjonalna

Walutą sprawozdawczą do sprawozdania finansowego jest Polski Nowy Złoty (PLN). Sprawozdania finansowe zostały sporządzone w tysiącach złotych (tys. PLN), a wszystkie wartości, o ile nie jest to wskazane inaczej, podane są w tysiącach złotych. Ewentualne różnice pomiędzy kwotą ogółem, a sumą ich składników wynikają z zaokrągleń.

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

4. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Rachunek zysków lub strat	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	17	137 854	78 826
Koszt własny sprzedaży	18	-104 487	-56 955
Zysk brutto na sprzedaży		33 367	21 871
Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	19		
Pozostałe przychody z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	20	4 287	20 015
Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	20	-14 863	-20 897
EBIT		22 791	20 989
Koszty finansowe	21	-2 229	-3 025
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem		20 562	17 964
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	22	-3 758	-3 541
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		16 804	14 423
Działalność zaniechana			
Przychody z działalności zaniechanej			
Koszty działalności zaniechanej			
Zysk (strata) z działalności zaniechanej przed opodatkowaniem			
Podatek dochodowy przypadający na działalność zaniechaną			
Zysk (strata) z działalności zaniechanej			
ZYSK (STRATA) NETTO		16 804	14 423
Przyporządkowany do udziałów niekontrolujących			
Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej		16 804	14 423

**Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017**

Inne całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Składniki, które nie zostaną następnie przekwalifikowane do rachunku zysków lub strat			
Składniki, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków			
Inne całkowite dochody netto	23		
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących			
Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej			

Łącznie całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Łączne całkowite dochody		16 804	14 423
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących			
Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej		<u>16 804</u>	<u>14 423</u>

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

5. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Aktywa	Nr Noty	w tys. PLN	
		Stan na:	Stan na:
		31.12.2017	31.12.2016
Aktywa trwałe		257 732	216 854
Rzeczowe aktywa trwałe	1	5 587	10 662
Nieruchomości inwestycyjne	2	231 293	186 517
Wartości niematerialne	3	1 073	1 233
Aktywa finansowe długoterminowe(z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	3 713	3 575
Inwestycje wyceniane metodą praw własności.	5		
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe	6	14 276	13 787
Aktywa biologiczne	7		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	763	1 068
Inne aktywa trwałe gdziekolwiek nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	8	1 027	12
Aktywa obrotowe		196 361	205 882
Zapasy	9	160 953	188 614
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	22		
Należności handlowe i pozostałe należności	6	19 946	5 321
Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	14 645	11 534
Inne aktywa obrotowe gdziekolwiek nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	8	816	413
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	11		
Aktywa razem		454 093	422 736

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Kapitały i zobowiązania	Nr Noty	w tys. PLN	
		Stan na:	Stan na:
		31.12.2017	31.12.2016
Kapitał własny	12	333 790	316 987
Wyemitowany kapitał podstawowy		173 000	173 000
Zyski (straty) przypadające właścicielom jednostki		16 804	13 729
Pozostałe kapitały		143 986	130 258
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli			
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		56 974	75 406
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	7 625	6 871
Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	13	22	20
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	46 808	62 301
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe	15	2 519	6 214
Inne zobowiązania i rezerwy długoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	16		
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		63 329	30 343
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	13	319	252
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	8 426	6 066
Zobowiązania handlowe i pozostałe	15	54 512	23 698
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	22	72	327
Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	16		
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	11		
Razem kapitały i zobowiązania		454 093	422 736

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

6. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Zysk przed opodatkowaniem		20 562	17 964
Amortyzacja		420	420
Zysk / strata z tytułu różnic kursowych		-577	
Zysk / strata na działalności inwestycyjnej		-1 019	
Koszty finansowania zewnętrznego		4 303	3 352
Zmiana stanu zobowiązań z wyłączeniem zobowiązań finansowych		27 119	-2 120
Zmiana stanu należności		-15 114	9 427
Zmiana stanu zapasów		27 661	-26 047
Zmiana stanu rezerw		68	2 713
Zysk / strata z innych instrumentów finansowych			
Inne zmiany w kapitale obrotowym		-1 420	-6 190
Środki pieniężne z działalności operacyjnej		62 002	-481
Zapłacony podatek dochodowy		-2 954	-1 055
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		59 049	-1 536
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych			668
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		-1 872	-1 826
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych			
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych		-37 070	-50
Splata udzielonych pożyczek			506
Udzielenie pożyczek			-3 500
Sprzedaż pozostałych inwestycji			
Nabycie pozostałych inwestycji		-138	
Otrzymane dywidendy i odsetki			
Pozostałe wpływy z działalności inwestycyjnej			
Pozostałe wydatki związane z działalnością inwestycyjną			-75
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		-39 080	-4 277

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Wpływy od akcjonariuszy			
Wpłaty na rzecz właścicieli			-2 076
Zaciągnięcie zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		57 040	49 316
Spłaty zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		-69 125	-35 328
Spłaty zobowiązań z tytułu leasingu			
Spłaty pozostałych zobowiązań finansowych		-470	-451
Odsetki zapłacone i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia		-4 303	-3 352
Pozostałe wpływy finansowe			
Pozostałe wydatki finansowe			-243
Środki pieniężne z działalności finansowej		-16 858	7 866
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		11 534	9 481
Zwiększenia (zmniejszenia) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		<u>3 111</u>	<u>2 053</u>
Wpływ zmiany kursów walut na środki pieniężne wyrażone w walutach obcych			
Środki pieniężne na koniec okresu		14 645	11 534
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty o ograniczonej możliwości dysponowania		11 931	8 287

**Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017**

7. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego dotyczące akcjonariuszy jednostki dominującej	Skumulowane inne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Pozostałe kapitały przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
Stan na 01-01-2016	173 000	47 105			77 122	7 412			304 639
Wpływ retrospektywnego zastosowania zmian polityki rachunkowości									
Wpływ retrospektywnego przekształcenia									-
Łączne zyski (straty) za okres		7 412				14 423			<u>21 836</u>
Łączne inne całkowite dochody									-
Wkłady właścicieli									
Wyплаты na rzecz właścicieli		-2 076							<u>-2 076</u>
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli									
Pozostałe zmiany w kapitale własnym						-7 412			<u>-7 412</u>
Stan na 31-12-2016	173 000	52 441			77 122	14 423			316 986

**Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017**

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane przypadające om jednostki dominującej	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego dotyczące akcjonariuszy jednostki dominującej	Skumulowane całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Pozostałe kapitały przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
Stan na 01-01-2017	173 000	52 441			77 122	14 423			316 986
Wpływ retrospektywnego zastosowania zmian polityki rachunkowości									-
Wpływ retrospektywnego przekształcenia									
Łączne zyski (straty) za okres						16 804			16 804
Łączne inne całkowite dochody		14 423							14 423
Wkłady właścicieli									-
Wyплаты na rzecz właścicieli									
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli									-
Pozostałe zmiany w kapitale własnym						-14 423			-14 423
Stan na 31-12-2017	173 000	66 864			77 122	16 804			333 790

8. STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Wartości niematerialne

Do wartości niematerialnych Grupa Kapitałowa zalicza aktywa spełniające następujące kryteria: można je wyłączyć lub wydzielić z jednostki gospodarczej i sprzedać, przekazać, licencjonować albo oddać do odpłatnego użytkowania osobom trzecim, zarówno indywidualnie, jak też łącznie z powiązаныmi z nimi umowami, składnikami aktywów bądź zobowiązań lub wynikają z tytułów umownych bądź innych tytułów prawnych, bez względu na to, czy są zbywalne albo możliwe do wyodrębnienia z jednostki gospodarczej lub z innych tytułów czy też zobowiązań.

Początkowe ujęcie składnika wartości niematerialnych następuje według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia.

Cena nabycia obejmuje cenę zakupu składnika aktywów (tj. kwotę należną sprzedającemu pomniejszoną o podlegające odliczeniu podatki: od towarów i usług oraz akcyzowy), obciążenia o charakterze publicznoprawnym (w przypadku importu) oraz nakłady bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika aktywów do użytkowania zgodnie z jego planowanym przeznaczeniem. Rabaty, upusty udzielone przez sprzedającego oraz inne podobne zmniejszenia i odzyski zmniejszają cenę nabycia składnika aktywów.

Jeśli składnik wartości niematerialnych nabyty jest w zamian za instrumenty kapitałowe Spółki sporządzającej sprawozdanie finansowe, cena nabycia składnika aktywów odpowiada wartości godziwej wyemitowanych instrumentów kapitałowych, która równa się wartości godziwej danego składnika aktywów.

Zgodnie z MSR 23, koszty finansowania zewnętrznego, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu składnika aktywów, włącza się do ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów.

Nie rzadziej niż na dzień bilansowy składniki wartości niematerialnych wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Jeżeli przy sporządzaniu sprawozdania finansowego zaistniały okoliczności, które wskazują na to, że wartość bilansowa aktywów może nie być możliwa do odzyskania, dokonywany jest przegląd tych aktywów pod kątem ewentualnej utraty wartości. Jeżeli istnieją przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości, a wartość bilansowa przekracza szacowaną wartość odzyskiwalną, wówczas wartość tych aktywów bądź ośrodków wypracowujących środki pieniężne, do których te aktywa należą, jest obniżana do poziomu wartości odzyskiwalnej. Wartość odzyskiwalna odpowiada wyższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży lub wartości użytkowej. Przy ustalaniu wartości użytkowej szacowane przyszłe przepływy pieniężne są dyskontowane do wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej brutto odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ryzyka związanego z danym składnikiem aktywów. W przypadku składnika aktywów, który nie generuje wpływów pieniężnych w sposób

**Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017**

znacząco samodzielny, wartość odzyskiwalna jest ustalana dla ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego ten składnik należy. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości są ujmowane w rachunku zysków lub strat.

Odpisów amortyzacyjnych wartości niematerialnych dokonuje się w drodze rozłożenia ich wartości początkowej na okres przewidywanej ekonomicznej użyteczności. Amortyzacji dokonuje się, poczynając od pierwszego dnia miesiąca, w którym przyjęto do użytkowania wartości niematerialne. Amortyzację przerywa się w końcu tego miesiąca, w którym nastąpi zrównanie wartości zakumulowanej amortyzacji z wartością początkową lub w którym przeznaczono do likwidacji, sprzedano lub stwierdzono niedobór składnika majątkowego wartości niematerialnych i prawnych

Odpisy amortyzacyjne od składników wartości niematerialnych dokonywane są liniowo przy zastosowaniu następujących stawek:

Tytuł	Stopa amortyzacji rocznej
oprogramowanie komputerowe	5%-50%
pozostałe wartości niematerialne	20%-50%

Poprawność stawek amortyzacji stosowanych w odniesieniu do poszczególnych składników wartości niematerialnych jest weryfikowana nie rzadziej niż raz do roku. Wszelkie zmiany wynikające z weryfikacji stawek amortyzacyjnych wpływają (jako zmiana wielkości szacunkowych) na odpowiednią korektę dokonywanych w bieżącym roku obrotowym oraz w następnych latach obrotowych odpisów amortyzacyjnych.

Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania oraz te, które jeszcze nie są użytkowane (w budowie), poddaje się co roku weryfikacji pod kątem ewentualnej utraty wartości w odniesieniu do poszczególnych aktywów lub na poziomie ośrodka wypracowującego środki pieniężne. W przypadku pozostałych wartości niematerialnych dokonywana jest coroczna ocena, czy wystąpiły przesłanki, które mogą świadczyć o utracie ich wartości. Ewentualny odpis aktualizujący ujmuje się w ciężar rachunku zysków i strat.

Z wyjątkiem prac rozwojowych, wartości niematerialne wytworzone przez jednostkę we własnym zakresie nie są ujmowane w aktywach, a nakłady poniesione na ich wytworzenie są ujmowane w kosztach okresu, w którym zostały poniesione.

Koszt wytworzenia składnika wartości niematerialnych (prace rozwojowe) obejmuje ogół kosztów poniesionych przez jednostkę w okresie jego wytwarzania lub przystosowania do używania do dnia przyjęcia takiego składnika majątkowego do używania (lub do dnia bilansowego, jeśli składnik nie został jeszcze oddany do używania), w tym również niepodlegający odliczeniu podatek od towarów i usług oraz podatek akcyzowy.

Dana pozycja wartości niematerialnych może zostać usunięta z bilansu po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów. Zyski lub straty wynikłe ze sprzedaży/likwidacji lub zaprzestania użytkowania wartości niematerialnych są określane jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży a wartością netto tych środków i są ujmowane w rachunku zysków i strat.

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A. za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Koszty prac badawczych i rozwojowych

Koszty prac badawczych są ujmowane w rachunku zysków i strat w momencie ich poniesienia. Nakłady poniesione na prace rozwojowe wykonane w ramach danego przedsięwzięcia są przenoszone na kolejny okres, jeżeli można uznać, że zostaną one w przyszłości odzyskane. Po początkowym ujęciu nakładów na prace rozwojowe stosuje się model kosztu historycznego, zgodnie z którym składniki aktywów są ujmowane według cen nabycia pomniejszonych o skumulowaną amortyzację i skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wszelkie nakłady przeniesione na kolejny okres są amortyzowane przez przewidywany okres uzyskiwania przychodów ze sprzedaży z danego przedsięwzięcia.

Koszty prac rozwojowych są poddawane ocenie pod kątem ewentualnej utraty wartości corocznie – jeśli składnik aktywów nie został jeszcze oddany do użytkowania, lub częściej – gdy w ciągu okresu sprawozdawczego pojawi się przesłanka utraty wartości wskazująca na to, że ich wartość bilansowa może nie być możliwa do odzyskania.

Wartość firmy

Wartość firmy z tytułu przejęcia jednostki gospodarczej jest początkowo ujmowana według ceny nabycia stanowiącej nadwyżkę kosztów połączenia jednostek gospodarczych nad udziałem jednostki przejmującej w wartości godziwej netto możliwych do zidentyfikowania aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych. Po początkowym ujęciu, wartość firmy jest wykazywana według ceny nabycia pomniejszonej o wszelkie skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Test na utratę wartości przeprowadza się raz na rok lub częściej, jeśli występują przesłanki wskazujące na utratę wartości. Wartość firmy nie podlega amortyzacji. Na dzień przejęcia nabyta wartość firmy jest alokowana do każdego z ośrodków wypracowujących środki pieniężne, które mogą skorzystać z synergii połączenia. Utrata wartości ustalana jest poprzez oszacowanie odzyskiwalnej wartości ośrodka wypracowującego środki pieniężne, którego dotyczy dana wartość firmy. W przypadku, gdy odzyskiwalna wartość ośrodka wypracowującego środki pieniężne jest niższa niż wartość bilansowa, ujęty zostaje odpis z tytułu utraty wartości. Strata z tytułu utraty wartości nie podlega odwróceniu w następnym okresie. W przypadku, gdy wartość firmy stanowi część ośrodka wypracowującego środki pieniężne i dokonana zostanie sprzedaż części działalności w ramach tego ośrodka, przy ustalaniu zysków lub strat ze sprzedaży takiej działalności wartość firmy związana ze sprzedaną działalnością zostaje włączona do jej wartości bilansowej, W takich okolicznościach sprzedana wartość firmy jest ustalana na podstawie względnej wartości sprzedanej działalności i wartości zachowanej części ośrodka wypracowującego środki pieniężne.

Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe początkowo ujmowane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Cenę nabycia zwiększają wszystkie koszty związane bezpośrednio z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do użytkowania. Koszty poniesione po dacie oddania środka trwałego do używania, takie jak koszty konserwacji i napraw, ujmowane są w rachunku zysków i strat w momencie ich poniesienia.

Środki trwałe w momencie ich nabycia są dzielone na części składowe będące pozycjami o istotnej

**Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017**

wartości, dla których można przyporządkować odrębny okres ekonomicznej użyteczności. Częścią składową są również koszty generalnych przeglądów oraz istotne części zamienne i wyposażenie, jeżeli będą wykorzystywane przez okres dłuższy niż rok.

Po początkowym ujęciu rzeczowe aktywa trwałe wykazywane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz wszelkie odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości.

Zgodnie z MSR 23, koszty finansowania zewnętrznego, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu składnika aktywów, włącza się do ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów.

Amortyzacja jest naliczana metodą liniową przez szacowany okres użytkowania danego składnika aktywów, stawki amortyzacyjne dla poszczególnych grup rzeczowych aktywów trwałych wynoszą:

Tytuł	Stopa amortyzacji rocznej
Grunty (prawa wieczystego użytkowania)	nie są amortyzowane
Budynki i budowle	1,5% – 2,5%
Maszyny i urządzenia techniczne	7% – 30%
Środki transportu	10-20%
Inwestycje w obcych środkach trwałych	w proporcji do okresu użytkowania głównego aktywa

Rozpoczęcie amortyzacji następuje w pierwszym okresie miesięcznym następującym po miesiącu, w którym przyjęto środek trwały do użytkowania. Poprawność stosowanych stawek amortyzacji jest okresowo weryfikowana (raz do roku), powodując korektę odpisów amortyzacyjnych w następnych latach.

Jeżeli przy sporządzaniu sprawozdania finansowego zaistniały okoliczności, które wskazują na to, że wartość bilansowa rzeczowych aktywów trwałych może nie być możliwa do odzyskania, dokonywany jest przegląd tych aktywów pod kątem ewentualnej utraty wartości. Jeżeli istnieją przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości, a wartość bilansowa przekracza szacowaną wartość odzyskiwalną, wówczas wartość tych aktywów bądź ośrodków wypracowujących środki pieniężne, do których te aktywa należą, jest obniżana do poziomu wartości odzyskiwalnej. Wartość odzyskiwalna odpowiada wyższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży lub wartości użytkowej. Przy ustalaniu wartości użytkowej szacowane przyszłe przepływy pieniężne są dyskontowane do wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej brutto odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ryzyka związanego z danym składnikiem aktywów. W przypadku składnika aktywów, który nie generuje wpływów pieniężnych w sposób znacząco samodzielny, wartość odzyskiwalna jest ustalana dla ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego ten składnik należy. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości są ujmowane w rachunku zysków i strat w pozycji „pozostałe koszty operacyjne”.

Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta z bilansu po dokonaniu jej zbycia

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A. za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów. Zyski lub straty wynikłe ze sprzedaży/likwidacji lub zaprzestania użytkowania środków trwałych są określane jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży a wartością netto tych środków trwałych i są ujmowane w rachunku zysków i strat.

Środki trwałe będące w toku budowy lub montażu i są wykazywane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Środki trwałe w budowie nie podlegają amortyzacji do czasu zakończenia budowy i przekazania środka trwałego do używania.

W przypadku trwałego zaniechania dokonywania nakładów na środki trwałe w budowie ogół poniesionych kosztów związanych z wykonywanymi dotychczas pracami obciąża koszty okresu. Dopuszcza się zawieszenie inwestycji w przypadku, gdy istnieje uzasadniony zamiar kontynuowania tej inwestycji w okresach następnym. Zawieszenia inwestycji dokonuje się na podstawie decyzji Zarządu Spółki. Na każdy dzień bilansowy nakłady na środki trwałe w budowie podlegają analizie co do utraty wartości i konieczności dokonywania ewentualnych odpisów z tytułu utraty wartości.

Zaliczki przekazane na zakup Rzeczowych Aktywów Trwałych prezentowane są w sprawozdaniach finansowych w pozycji pozostałych należności krótkoterminowych.

Prawo wieczystego użytkowania gruntu

Prawo wieczystego użytkowania gruntów nabyte w drodze decyzji administracyjnej wprowadzane jest do bilansu w wartości godziwej. Za wartość godziwą prawa przyjmuje się jedną z dwóch wartości, wartość rynkową tego prawa, jeśli Spółka dysponuje takimi informacjami, lub wartość ustaloną przez rzeczoznawcę.

Nadwyżkę ustalonej w ten sposób wartości godziwej ponad kwotę kosztów poniesionych na nabycie prawa wieczystego użytkowania gruntów w drodze decyzji administracyjnej wykazuje się drugostronnie w „zysku z lat ubiegłych”.

Prawo wieczystego użytkowania gruntów nabyte na rynku wtórnym jest wyceniane według ceny nabycia i nie podlega przeszacowaniu.

Prawo wieczystego użytkowania gruntu jest amortyzowane proporcjonalnie do okresu na jakie zostało przyznane.

Leasing

Umowy leasingu finansowego, na mocy których następuje przeniesienie na leasingobiorcę zasadniczo całego ryzyka i pożytków wynikających z posiadania przedmiotu leasingu, są ujmowane w bilansie na dzień rozpoczęcia leasingu według niższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej środka trwałego stanowiącego przedmiot leasingu lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych. Minimalne opłaty leasingowe rozdziela się pomiędzy koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania z tytułu leasingu w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek w stosunku do niespłaconego salda zobowiązania. Warunkowe opłaty leasingowe są ujmowane w kosztach okresu, w którym je poniesiono.

Środki trwałe użytkowane na mocy umów leasingu finansowego amortyzowane są według takich

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A. za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

samych zasad, jak stosowane do aktywów własnych. W sytuacji jednak, gdy brak wystarczającej pewności, że sporządzający sprawozdanie finansowe uzyska tytuł własności przed końcem okresu leasingu, dany składnik jest amortyzowany przez krótszy z dwóch okresów: szacowany okres użytkowania środka trwałego lub okres leasingu.

Umowy leasingowe, zgodnie z którymi leasingodawca zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie korzyści wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego. Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego ujmowane są jako koszty w rachunku zysków i strat metodą liniową przez okres trwania leasingu.

Aktywa oddane w leasing finansowy prezentowane są w bilansie jako należności w kwocie równej inwestycji netto. Inwestycja netto jest to suma minimalnych należnych leasingodawcy opłat leasingowych wynikających z umowy leasingu finansowego oraz ewentualnej niegwarantowanej wartości końcowej przypisanej leasingodawcy zdyskontowanej o stopę procentową leasingu. Przychody finansowe powstałe z tytułu oddania danego składnika aktywów w leasing finansowy są ujmowane w sposób odzwierciedlający stałą okresową stopę zwrotu na inwestycji leasingowej netto.

Nieodnawialne zasoby naturalne

Nieodnawialne zasoby naturalne początkowo ujmowane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia.

Cenę nabycia zwiększają wszystkie koszty związane bezpośrednio z zakupem lub przystosowywaniem tego aktywa do użytkowania.

Koszty poniesione po dacie przyjęcia nieodnawialnych zasobów naturalnych do ewidencji (użytkowania) ujmowane są w rachunku zysków i strat w momencie ich poniesienia.

Po początkowym ujęciu nieodnawialne zasoby naturalne wykazywane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz wszelkie odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Amortyzacja liczona jest w sposób naturalny.

Jeżeli przy sporządzaniu sprawozdania finansowego zaistniały okoliczności, które wskazują na to, że wartość bilansowa nieodnawialnych zasobów naturalnych może nie być możliwa do odzyskania, dokonywany jest przegląd tego aktywa pod kątem ewentualnej utraty wartości. Jeżeli istnieją przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości, a wartość bilansowa przekracza szacowaną wartość odzyskiwalną, wówczas wartość tych aktywów bądź ośrodków wypracowujących środki pieniężne, do których te aktywa należą, jest obniżana do poziomu wartości odzyskiwalnej. Wartość odzyskiwalna odpowiada wyższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży lub wartości użytkowej. Przy ustalaniu wartości użytkowej szacowane przyszłe przepływy pieniężne są dyskontowane do wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej brutto odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ryzyka związanego z danym składnikiem aktywów. W przypadku składnika aktywów, który nie generuje wpływów pieniężnych w sposób znacząco samodzielny, wartość odzyskiwalna jest ustalana dla ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego ten składnik należy. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości są ujmowane w rachunku zysków i strat w pozycji „pozostałe koszty operacyjne”.

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A. za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Dana pozycja nieodnawialnych zasobów naturalnych może zostać usunięta z bilansu po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów. Zyski lub straty wynikłe ze sprzedaży/likwidacji lub zaprzestania użytkowania nieodnawialnych zasobów naturalnych są określane jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży a wartością netto tych aktywów i są ujmowane w rachunku zysków i strat.

Aktywa trwałe i grupy aktywów przeznaczone do zbycia

Aktywa trwałe i grupy aktywów netto są klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, jeżeli ich wartość bilansowa zostanie odzyskana przede wszystkim w wyniku transakcji sprzedaży, a nie w rezultacie ich dalszego użytkowania. Warunek ten uznaje się za spełniony wyłącznie wówczas, gdy składnik aktywów (lub grupa aktywów netto przeznaczonych do zbycia) jest dostępny w swoim obecnym stanie do natychmiastowej sprzedaży, a wystąpienie transakcji sprzedaży jest bardzo prawdopodobne w ciągu roku od momentu zmiany klasyfikacji.

Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, a także grupy aktywów netto przeznaczonych do sprzedaży, wyceniane są po niższej z dwóch wartości: wartości bilansowej lub wartości godziwej pomniejszonej o koszty zbycia.

Stosowane uproszczenia stosowane w zakresie majątku trwałego nie mającego charakteru inwestycyjnego

Umorzeń (amortyzacji) środków trwałych i wartości niematerialnych o niskiej wartości początkowej (nie przekraczającej 3.500 złotych) dokonuje się w sposób uproszczony poprzez dokonanie odpisów jednorazowo całej wartości początkowej tych środków trwałych.

Spółka stosuje uproszczenie, w myśl którego za moment przyjęcia środka trwałego do użytkowania określanego dla potrzeb rozpoczęcia amortyzacji, przyjmuje się pierwszy dzień miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpił rzeczywisty moment przyjęcia do użytkowania środka trwałego.

Spółka stosuje uproszczenie, w myśl którego za moment przyjęcia wartości niematerialnej i prawnej do użytkowania, określanego dla potrzeb rozpoczęcia amortyzacji, przyjmuje się pierwszy dzień miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpił rzeczywisty moment przyjęcia do użytkowania wartości niematerialnej i prawnej.

Weryfikacje stawek amortyzacyjną uznaje się za przeprowadzoną, gdy objęte nią zostaną wszystkie składniki majątku trwałego o wartości netto przekraczającej 50 tys. PLN.

Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne to grunty oraz budynki i budowle nabyte w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z tytułu przyrostu wartości tych aktywów lub innych pożytków, np. osiągnięcia przychodów z tytułu przychodów z czynszów dzierżawnych. Aktywa te nie są użytkowane przez Spółkę.

Nieruchomości inwestycyjne początkowo wycenia się według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia z uwzględnieniem kosztów przeprowadzenia transakcji. Po początkowym ujęciu nieruchomości

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A. za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

inwestycyjne są wyceniane według wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w rachunku zysków i strat w okresie, w którym powstały. Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnej odzwierciedla warunki rynkowe na dzień bilansowy.

Zapasy

Materiały bezpośrednio i pośrednio w ciągu roku obrotowego ujmowane są w cenach nabycia lub zakupu. Rozchód materiałów bezpośrednich i pośrednich następuje wg metody FIFO. Przyjęta cena nabycia może stanowić cenę zakupu, pod warunkiem że ponoszone koszty związane z zakupem materiałów stanowią wartość nieistotną w stosunku do ceny zakupu. Do wartości ceny nabycia materiałów w przerobie zalicza się również koszty magazynowania niezbędne w trakcie procesu produkcyjnego.

Towary w ciągu roku obrotowego ujmowane są w cenach nabycia lub zakupu. Rozchód towarów następuje wg cen FIFO.

Grunty i nieruchomości przeznaczone do odsprzedaży traktowane jako towary są ewidencjonowane i rozchodowane wg zasady szczegółowej identyfikacji.

Wyroby gotowe, półfabrykaty i produkty w toku wycenia się według rzeczywistych kosztów poniesionych na wytworzenie wyrobów gotowych.

W przypadku działalności deweloperskiej wszystkie nakłady związane z realizacją zadania aktywowane są w zapasach jako produkcja w toku.

Na cenę nabycia lub koszt wytworzenia składają się wszystkie koszty zakupu, koszty przetworzenia oraz inne koszty poniesione w trakcie doprowadzania zapasów do ich aktualnego miejsca i stanu.

Koszty zakupu zapasów składają się z ceny zakupu, ceł importowych i pozostałych podatków (innych niż te możliwe do odzyskania w okresie późniejszym przez Spółkę od urzędów skarbowych) oraz kosztów transportu, załadunku i wyładunku, a także innych kosztów dających się bezpośrednio przyporządkować do pozyskania wyrobów gotowych, materiałów i usług. Przy określaniu kosztów zakupu odejmuje się upusty, rabaty handlowe i inne podobne pozycje.

Jak produkcję w toku wykazuje się również nakłady poniesione na realizację umowy o budowę przed zawarciem umowy pod warunkiem, że istnieje prawdopodobieństwo ich odzyskania.

Wycena zapasów na dzień bilansowy następuje wg cen nabycia lub zakupu, kosztu wytworzenia nie wyższych jednak od cen ich sprzedaży netto (wartości netto możliwej do uzyskania). Wartość netto możliwa do uzyskania jest to różnica między szacowaną ceną sprzedaży dokonywanej w toku zwykłej działalności gospodarczej a szacowanymi kosztami wykończenia i kosztami niezbędnymi do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

Odpisy aktualizujące wartość rzeczowych składników aktywów obrotowych związane z utratą ich wartości lub wycena na dzień bilansowy obciążają pozostałe koszty operacyjne. W przypadku ustania przyczyny dokonania odpisu aktualizującego wartość rzeczowych składników obrotowych jest odnoszona na dobro pozostałych przychodów operacyjnych. Okoliczności wskazujące na konieczność dokonania odpisu aktualizującego wartość zapasów to w szczególności:

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A. za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

-
- utrata wartości użytkowej zapasów (zniszczenie, przeterminowanie zapasów),
 - stan zapasów przekracza zapotrzebowanie i możliwości zbycia przez Spółkę,
 - niska rotacja zapasów,
 - utrata wartości rynkowej na skutek stosowania przez konkurencję niższych cen sprzedaży.

Na dzień sporządza się analizę wiekową zapasów w podziale na poszczególne asortymenty i ustalają wysokość odpisów aktualizujących.

Należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności ujmowane są i wykazywane w kwotach pierwotnie zafakturowanych. Po początkowym ujęciu należności wycenia się w wysokości zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej z uwzględnieniem odpisów aktualizujących wartość należności. Odpisy na należności wątpliwe szacowane są w momencie, gdy ściągnięcie pełnej kwoty należności przestało być prawdopodobne. Przy określaniu wielkości odpisu aktualizującego należności kierownictwo jednostki przy udziale służb finansowo-księgowych bierze pod uwagę wszelkie ryzyka i zdarzenia mogące mieć wpływ na prawdopodobieństwo ekonomicznej utraty wartości tej pozycji, ze szczególnym uwzględnieniem:

- znanych informacji na temat finansowej i ekonomicznej sytuacji dłużnika,
- toczących się ewentualnych postępowań sądowych i egzekucyjnych w stosunku do dłużnika,
- bieżących relacji z dłużnikiem,
- struktury wiekowej pozycji.

Odpis z tytułu utraty wartości ujmowany jest w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych.

Należności z tytułu dostaw i usług z datą zapadalności poniżej 12 miesięcy od dnia powstania należności nie podlegają dyskontowaniu. Grupa Kapitałowa stosuje w odniesieniu do należności z tytułu dostaw i usług terminy zapadalności w przedziale od 14 do 90 dni.

Należności w drodze indywidualnej oceny kwalifikowane są do trzech kategorii ryzyka nieściągalności. W zależności od klasyfikacji tworzone są odpowiednie odpisy aktualizujące:

- ryzyko niskie – brak odpisu
- ryzyko średnie – odpis 50% wartości brutto
- ryzyko wysokie – odpis 100% wartości brutto
- należności nieściągalne – usuwane z ksiąg rachunkowych poprzez odpis w ciężar kosztów

W pozycji należności jest również niezafakturowana część przychodów, jaka wystąpi z tytułu oszacowania wartości przychodu z tytułu niezakończonych umów budowlanych i innych umów długoterminowych.

Rozliczenia międzyokresowe

W celu zachowania współmierności przychodów i kosztów związanych z ich osiągnięciem rozgraniczane są koszty i przychody dotyczące poszczególnych okresów sprawozdawczych. Wydatki i koszty ponoszone z góry, a więc dotyczące przyszłych okresów, wykazywane są w ramach rozliczeń

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A. za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

międzyokresowych czynnych, natomiast biernie rozliczenia międzyokresowe kosztów obejmują kwoty zaliczane do kosztów okresu bieżącego, pomimo iż ich pokrycie nastąpi w przyszłym okresie sprawozdawczym. Odpisy czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów dokonywane są stosownie do upływu czasu lub wielkości świadczeń. Czas i sposób rozliczenia powinien być uzasadniony charakterem rozliczanych kosztów z zachowaniem ostrożnej wyceny. Zakres typowych nakładów rozliczanych w czasie obejmuje w szczególności:

- opłacone z góry prenumeraty prasy,
- składki na ubezpieczenia majątkowe,
- koszty dzierżawy (czynsze),
- opłaty za zajęcie pasa drogowego,

W pozycji biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów ujmowane są pozycje w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy.

Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Rozliczenia międzyokresowe przychodów obejmują przede wszystkim kwoty, środki pieniężne otrzymane na sfinansowanie nabycia środków trwałych w budowie oraz wartości niematerialnych, rozliczane równolegle do odpisów amortyzacyjnych środków trwałych sfinansowanych z tych źródeł.

Instrumenty finansowe

Jako instrument finansowy kwalifikuje się każdą umowę, która skutkuje jednocześnie powstaniem składnika aktywów finansowych u jednej ze stron i zobowiązania finansowego lub instrumentu kapitałowego u drugiej ze stron, pod warunkiem że z kontraktu zawartego między dwiema lub więcej stronami jednoznacznie wynikają skutki gospodarcze.

Sporządzający sprawozdanie finansowe klasyfikuje instrumenty finansowe z podziałem na:

- składniki aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych wyceniane według wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat
- aktywa i zobowiązania nabyte lub zaciągnięte głównie w celu sprzedaży lub odkupienia w bliskim terminie lub będące częścią portfela określonych instrumentów finansowych, którymi zarządza się łącznie i dla których istnieje potwierdzenie aktualnego faktycznego wzoru generowania krótkoterminowych zysków.
- inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności
- aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami oraz o ustalonym terminie wymagalności, względem których Grupa Kapitałowa ma stanowczy zamiar i jest w stanie utrzymać w posiadaniu do upływu terminu wymagalności.
- pożyczki i należności – aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami, które nie są przedmiotem obrotu na aktywnym rynku.
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży – aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, które zostały wyznaczone jako dostępne do sprzedaży lub niebędące pożyczkami i należnościami, inwestycjami utrzymywanymi do upływu terminu wymagalności ani aktywami

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A. za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

finansowymi wycenianymi w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Ujęcie i wyłączenie składnika aktywów finansowych oraz zobowiązania finansowego

Składnik aktywów finansowych lub zobowiązanie finansowe jest wykazywane w bilansie, gdy staje się stroną umowy tego instrumentu. Standaryzowane transakcje kupna i sprzedaży aktywów i zobowiązań finansowych ujmuje się na dzień zawarcia transakcji.

Składnik aktywów finansowych wyłącza się z bilansu, w przypadku gdy wynikające z zawartej umowy prawa do korzyści ekonomicznych i ryzyka z niej wynikające zostały zrealizowane, wygasły lub zostały zrzeczone.

Wycena instrumentów finansowych na dzień powstania

Na dzień nabycia aktywa i zobowiązania finansowe Grupa Kapitałowa wycenia w wartości godziwej, czyli najczęściej według wartości godziwej uiszczonej zapłaty w przypadku składnika aktywów lub otrzymanej kwoty w przypadku zobowiązania.

Koszty transakcji Grupa Kapitałowa włącza do wartości początkowej wyceny wszystkich aktywów i zobowiązań finansowych, poza kategorią aktywów i zobowiązań wycenianych w wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat.

Wycena instrumentów finansowych na dzień bilansowy

Wycena instrumentów finansowych na dzień bilansowy odbywa się w sposób następujący:

- według zamortyzowanego kosztu, z uwzględnieniem efektywnej stopy procentowej: inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności, pożyczki i należności oraz pozostałe zobowiązania finansowe.; wycena może odbywać się także w wartości wymagającej zapłaty, jeśli efekty dyskonta nie są znaczące;
- według wartości godziwej: aktywa i zobowiązania finansowe z kategorii wycenianych w wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat oraz kategorii aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży.

Skutki wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży ujmuje się w kapitale własnym.

Skutki wyceny aktywów i zobowiązań finansowych zakwalifikowanych do pozostałych kategorii ujmuje się w rachunku zysków i strat.

Rachunkowość zabezpieczeń

Instrumenty pochodne zabezpieczające przepływy pieniężne z wysoce prawdopodobną planowaną transakcją wykazywane są w wartości godziwej z uwzględnieniem zmian tej wartości:

- w części uznanej za skuteczne zabezpieczenie – bezpośrednio w kapitale własnym,
- w części uznanej za nieskuteczną – w rachunku zysków i strat.

Instrumenty pochodne zabezpieczające wartość godziwą aktywów i zobowiązań wykazywane są w wartości godziwej. Skutki zmiany wartości godziwej tych instrumentów są ujmowane w rachunku

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A. za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

zysków i strat.

Zaprzestanie stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń

Sporządzający sprawozdanie finansowe zaprzestaje stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych, jeżeli:

- instrument zabezpieczający wygasa, zostaje sprzedany, rozwiązany lub wykonany. W takim przypadku skumulowane zyski lub straty związane z instrumentem zabezpieczającym, odnoszone bezpośrednio na kapitał własny, ujmuje się dalej w odrębnej pozycji w kapitale własnym aż do momentu wystąpienia planowanej transakcji;
- zabezpieczenie przestaje spełniać kryteria rachunkowości zabezpieczeń. W takim przypadku skumulowane zyski lub straty związane z instrumentem zabezpieczającym, odnoszone są bezpośrednio na kapitał własny, aż do momentu wystąpienia planowanej transakcji;
- zaprzestano oczekiwać realizacji planowanej transakcji, wobec tego wszystkie skumulowane zyski lub straty związane z instrumentem zabezpieczającym, odnoszone bezpośrednio na kapitał własny, ujmuje się w rachunku zysków i strat.

Kapitał własny

Kapitał własny ujmuje się w księgach rachunkowych z podziałem na jego rodzaje i według zasad określonych przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółki.

Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej – tworzony jest z nadwyżki ceny emisyjnej akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszonej o koszty tej emisji. Koszty emisji akcji poniesione przy powstaniu spółki akcyjnej lub podwyższeniu kapitału zakładowego zmniejszają kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej do wysokości nadwyżki wartości emisji nad wartością nominalną akcji.

Niepodzielony wynik finansowy obejmuje: kwoty powstałe z podziału zysku, niepodzielony wynik z lat ubiegłych, skutki błędów poprzednich okresów.

Odrębną pozycję kapitału własnego stanowią kapitały mniejszości.

Kredyty bankowe i pożyczki

W momencie początkowego ujęcia wszystkie kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne są ujmowane według ceny nabycia odpowiadającej wartości godziwej otrzymanych środków pieniężnych, pomniejszonej o koszty związane z uzyskaniem danego kredytu lub pożyczki.

Po początkowym ujęciu oprocentowane kredyty, pożyczki i papiery dłużne są następnie wyceniane według skorygowanej ceny nabycia w postaci zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Przy obliczaniu skorygowanej ceny nabycia uwzględnia się koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki oraz dyskonta lub premie uzyskane przy rozliczeniu zobowiązania.

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A. za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Zobowiązania

Po początkowym ujęciu wszystkie zobowiązania, z wyjątkiem zobowiązań wycenianych wg wartości godziwej, wycenia się, co do zasady, w skorygowanej cenie nabycia, stosując metodę efektywnej stopy procentowej.

Jednakże zobowiązań o terminie wymagalności nie dłuższym niż 12 miesięcy od dnia bilansowego nie dyskontuje się.

Zobowiązania prezentuje się w sprawozdaniu finansowym w podziale na długoterminowe i krótkoterminowe. Ponadto wyodrębnia się zobowiązania wobec jednostek powiązanych oraz zobowiązania wobec pozostałych jednostek.

Zaliczki otrzymane od kontrahentów na poczet realizacji usług prezentowane są w sprawozdaniach finansowych w pozycji bilansu – zobowiązania krótkoterminowe jako zaliczki otrzymane na dostawy.

Zobowiązani stanowią również kwoty związane z rozliczeniem usług budowlanych oraz innych usług długoterminowych.

Kwoty zatrzymane przez dostawców są wyodrębniane w sprawozdaniu finansowym.

Zobowiązania warunkowe

Zobowiązanie warunkowe jest możliwym obowiązkiem, powstającym na skutek zdarzeń przeszłych, których istnienie zostanie potwierdzone dopiero w momencie wystąpienia lub niewystąpienia jednego lub większej ilości niepewnych przyszłych zdarzeń, nie w pełni podlegających kontroli Spółki lub obecnym obowiązkiem, który powstaje na skutek zdarzeń przeszłych, ale nie jest ujmowany w sprawozdaniu, ponieważ:

- nie jest prawdopodobne, aby konieczne było wydatkowanie środków zawierających w sobie korzyści ekonomiczne w celu wypełnienia obowiązków lub
- kwoty zobowiązania nie można wycenić wystarczająco wiarygodnie.

Zidentyfikowane zobowiązania warunkowe podlegają prezentacji w sprawozdaniu finansowym w dodatkowych informacjach i objaśnieniach,

Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na sporządzającym sprawozdanie finansowe ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

Jeżeli sporządzający sprawozdanie finansowe spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wówczas, gdy istnieje wystarczająca pewność, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi.

Koszty dotyczące danej rezerwy są wykazane w rachunku zysków i strat po pomniejszeniu o wszelkie zwroty.

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A. za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Spółka tworzy rezerwy na przyszłe naprawy gwarancyjne na drodze szacunków opartych na przeszłych zdarzeniach związanych poniesionymi wydatkami z tego tytułu.

W przypadku gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wielkość rezerwy jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej brutto odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ewentualnego ryzyka związanego z danym zobowiązaniem. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie rezerwy w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszty finansowania zewnętrznego.

Rozwiązanie niewykorzystanych rezerw następuje na dzień, na który okazały się zbędne. Powstanie zobowiązania, na które uprzednio utworzono rezerwę, powoduje wykorzystanie rezerwy.

Jednostka tworzy rezerwy na straty z tytułu kontraktów budowlanych lub podobnych, w momencie dokonania szacunku straty.

Rezerwy na świadczenia pracownicze

Sporządzający sprawozdanie tworzy rezerwę na koszty kumulowanych płatnych nieobecności, które będzie musiała ponieść w wyniku niewykorzystanego przez pracowników uprawnienia, a które to uprawnienie narosło na dzień bilansowy a także na odprawy emerytalne.

Rezerwy na koszty niewykorzystanych urlopów wyliczane są na podstawie faktycznej liczby dni niewykorzystanych urlopów w bieżącym okresie powiększonej o liczbę dni niewykorzystanych urlopów z okresów poprzednich. Rezerwę na koszty kumulowanych płatnych nieobecności ujmuje się po potrąceniu wszelkich kwot już zapłaconych. Rezerwa urlopową nie podlega zdyskontowaniu.

Rezerwa na odprawy emerytalne tworzy się na podstawie liczby pracowników i liczby lat pozostających do chwili odejścia na emeryturę. Rezerwa na odprawy emerytalne podlega zdyskontowaniu.

Przychody

Wysokość przychodów Jednostka ustala według wartości godziwej zapłaty otrzymanej bądź należnej. Wartość godziwą zapłaty ustala się dyskontując wszystkie przyszłe wpływy w oparciu o kalkulacyjną stopę procentową. Kalkulacyjną stopę procentową w sposób najprostszy ustala się na poziomie stopy procentowej stosowanej do podobnego instrumentu finansowego wyemitowanego przez wystawcę posiadającego podobną wiarygodność kredytową lub stopy procentowej dyskontującej wartość nominalną instrumentu finansowego do bieżącej, gotówkowej ceny sprzedaży towaru lub usługi.

Różnicę pomiędzy nominalną i godziwą wartością należności (dyskonto) ujmuje się jako koszty działalności, której dotyczą należności.

Kwotę przychodów wynikających z transakcji określa się zazwyczaj w drodze umowy między Jednostką a kupującym, bądź użytkownikiem składnika aktywów. Jej wysokość ustala się według wartości godziwej zapłaty, uwzględniając kwoty rabatów handlowych oraz rabatów hurtowych przyznanych przez Jednostkę. Jeżeli wynik transakcji dotyczącej świadczenia usług można oszacować w wiarygodny sposób, przychody z transakcji należy ująć na podstawie stopnia zaawansowania

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A. za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

realizacji transakcji na dzień bilansowy. Wynik transakcji można ocenić w wiarygodny sposób, jeżeli zostaną spełnione wszystkie następujące warunki:

- kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób,
- istnieje prawdopodobieństwo, że jednostka uzyska korzyści ekonomiczne z tytułu przeprowadzonej transakcji,
- stopień realizacji transakcji na dzień bilansowy może być określony w wiarygodny sposób,
- koszty poniesione w związku z transakcją oraz koszty zakończenia transakcji mogą być wycenione w wiarygodny sposób.

Ujęcie przychodów poprzez odwołanie się do stopnia zaawansowania realizacji transakcji jest często określane jako metoda stopnia zaawansowania. Zgodnie z tą metodą przychody ujmuje się w tych okresach, w których odbywa się świadczenie usług. Ujmowanie przychodów oparte o powyższą metodę dostarcza użytecznych informacji na temat zasięgu działalności usługowej oraz wyników tejże działalności w danym okresie. Przychody są ujmowane tylko wówczas, gdy istnieje prawdopodobieństwo uzyskania przez jednostkę korzyści ekonomicznych z tytułu przeprowadzonej transakcji. Jeśli występuje niepewność dotycząca ściągalności należnej kwoty już zaliczonej do przychodów, wówczas nieściągalną kwotę lub kwotę, w odniesieniu do której odzyskanie przestało być prawdopodobne, jednostka ujmuje w kosztach, a nie jako korektę pierwotnie ujętej kwoty przychodów.

Sporządzający sprawozdanie finansowe stosuje metodę zawansowania opartą na relacji kosztów poniesionych do całkowitych kosztów przewidywanych do wykonania danej usługi.

Jeżeli wyniku transakcji dotyczącej świadczenia usług nie można oszacować w wiarygodny sposób, przychody z transakcji należy ująć tylko do wysokości poniesionych kosztów, które jednostka spodziewa się odzyskać. Jeżeli nie można w wiarygodny sposób oszacować wyniku transakcji, a odzyskanie poniesionych kosztów nie jest prawdopodobne, nie ujmuje się przychodów, zaś wydatki poniesione zalicza się do kosztów. Jeżeli niepewność uniemożliwiająca wiarygodne oszacowanie wyniku umowy została usunięta, przychody z transakcji należy ująć na podstawie stopnia zaawansowania realizacji transakcji na dzień bilansowy.

Przychody z tytułu odsetek wynikających z przekazania przez jednostkę aktywów do używania innej jednostce (np. pożyczka, leasing finansowy) wykazuje się z uwzględnieniem efektywnej stopy procentowej.

Tantiemy (np. wynikającej z udzielonych licencji lub podobnych praw) wykazuje się w oparciu o zasadę memoriału zgodnie z istotą zawartych umów.

Dywidendy wykazuje się w momencie ustalenia praw jednostki do ich otrzymania. Przychody z transakcji barterowych wykazuje się tylko wtedy, gdy mają one treść ekonomiczną.

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A. za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Koszty

Sporządzający sprawozdanie finansowe ujmuje koszty zgodnie z zasadą współmierności przychodów i kosztów oraz zasadą ostrożności.

Koszt własny sprzedaży na dzień bilansowy koryguje się o zmianę wartości godziwej instrumentów finansowych zabezpieczających przepływy pieniężne, w przypadku gdy transakcja przestaje być efektywna oraz w przypadku zrealizowania się pozycji zabezpieczanej.

Rachunek kosztów prowadzony jest w układzie miejsc powstawania kosztów oraz w układzie rodzajowym, przy czym za podstawowy układ sprawozdawczy kosztów w rachunku zysków i strat przyjmuje się wariant kalkulacyjny.

Całkowity koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów stanowi:

- koszt wytworzenia sprzedanych produktów,
- koszt wytworzenia sprzedanych usług,
- wartość sprzedanych towarów i materiałów,

Ponadto kosztami okresu sprawozdawczego, wpływającymi na wynik finansowy, są pozostałe koszty operacyjne, związane pośrednio z działalnością operacyjną, w tym w szczególności:

- Koszty zarządu.
- Koszty sprzedaży.
- Strata ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych.
- Przekazane darowizny.
- Utworzone rezerwy na sprawy sporne, kary i odszkodowania i inne koszty pośrednio związane z działalnością operacyjną, a także koszty finansowe związane z finansowaniem działalności.

Transakcje w walutach obcych

Transakcje wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu obowiązującego w dniu zawarcia transakcji lub kursu określonego w towarzyszącym danej transakcji kontrakcie terminowym typu „forward”.

Na dzień bilansowy pozycje pieniężne wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu odpowiednio obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego kursu zamknięcia (kursu natychmiastowej realizacji, wykonania), tzn. po kursie natychmiastowej realizacji z dnia bilansowego. Niepieniężne pozycje bilansowe wyrażone w walucie obcej są wykazywane po kursie historycznym z dnia transakcji. Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów lub kosztów finansowych lub, w przypadkach określonych zasadami (polityką) rachunkowości, kapitalizowane w wartości aktywów, z wyjątkiem pozycji pieniężnych stanowiących zabezpieczenie ryzyka walutowego, ujmowanych zgodnie z zasadami rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych bezpośrednio na kapitale.

Za kurs obowiązujący w dniu zawarcia transakcji przyjmuje się kurs średni NPB ogłoszony na dzień poprzedzający dzień przeprowadzenia transakcji. Za kurs natychmiastowej realizacji na dzień bilansowy przyjmuje się kurs średni NBP ogłoszony na dzień bilansowy.

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A. za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Podatek dochodowy

Na obowiązkowe obciążenia wyniku składają się: podatek bieżący oraz podatek odroczony. Bieżące obciążenie podatkowe jest obliczane na podstawie wyniku podatkowego (podstawy opodatkowania) danego roku obrotowego. Zysk (strata) podatkowa różni się od księgowego zysku (straty) netto w związku z wyłączeniem przychodów podlegających opodatkowaniu i kosztów stanowiących koszty uzyskania przychodów w latach następnych oraz pozycji kosztów i przychodów, które nigdy nie będą podlegały opodatkowaniu. Obciążenia podatkowe są wyliczane w oparciu o stawki podatkowe obowiązujące w danym roku obrotowym.

Podatek odroczony jest wyliczany metodą bilansową jako podatek podlegający zapłaceniu lub zwrotowi w przyszłości. Podstawą wyliczenia podatku odroczonego są różnice pomiędzy wartościami bilansowymi aktywów i pasywów a odpowiadającymi im wartościami podatkowymi wykorzystywanymi do wyliczenia podstawy opodatkowania. Rezerwa na podatek odroczony jest tworzona od wszystkich dodatnich różnic przejściowych podlegających opodatkowaniu, natomiast składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego jest rozpoznawany do wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że będzie można pomniejszyć przyszłe zyski podatkowe o rozpoznane ujemne różnice przejściowe. Składnik aktywów tworzony jest również w oparciu o możliwe do rozliczenia straty podatkowe przenoszone na kolejny okres jak również niewykorzystane ulgi podatkowe.

Składnik aktywów i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego mogą być kompensowane w przypadku kiedy przewiduje się, że realizacja składnika aktywów i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego nastąpi w tym samym okresie rozliczeniowym.

Pozycja aktywów lub zobowiązanie podatkowe nie powstaje, jeśli różnica przejściowa wynika z tytułu wartości firmy albo z tytułu pierwotnego ujęcia innego składnika aktywów lub zobowiązania w transakcji, która nie ma wpływu ani na wynik podatkowy, ani na wynik księgowy. Rezerwa z tytułu podatku odroczonego jest rozpoznawana od przejściowych różnic podatkowych powstałych w wyniku inwestycji w podmioty zależne i stowarzyszone oraz wspólne przedsięwzięcia, chyba że jednostka jest zdolna kontrolować moment odwrócenia różnicy przejściowej i jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnica przejściowa się nie odwróci.

Wartość składnika aktywów z tytułu podatku odroczonego podlega analizie na każdy dzień bilansowy, a w przypadku gdy spodziewane przyszłe zyski podatkowe nie będą wystarczające dla realizacji składnika aktywów lub jego części, następuje jego odpis. Podatek odroczony jest wyliczany przy użyciu stawek podatkowych, które będą obowiązywać w momencie, gdy pozycja aktywów zostanie zrealizowana lub zobowiązanie stanie się wymagalne. Podatek odroczony jest ujmowany w rachunku zysków i strat, poza przypadkiem gdy dotyczy on pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym. W tym ostatnim wypadku podatek odroczony jest również rozliczany bezpośrednio w kapitale własnym.

Zysk na jedną akcję

Zysk na jedną akcję obliczany jest poprzez podzielenie zysku netto za dany okres przysługujący akcjonariuszom akcji zwykłych przez średnią ważoną liczbę akcji występujących w danym okresie.

Rozwodniony zysk na jedną akcję dla każdego okresu jest obliczany poprzez podzielenie zysku netto

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A. za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

za dany okres skorygowanego o ewentualne zmiany zysku wynikające ze zmiany potencjalnych akcji zwykłych na akcje zwykłe przez skorygowaną średnią ważoną liczbę akcji zwykłych.

Połączenia i konsolidacja

Jednostki zależne to wszystkie jednostki gospodarcze (w tym jednostki strukturyzowane), nad którymi Sporządzający sprawozdanie finansowe sprawuje kontrolę. Sporządzający sprawozdanie finansowe sprawuje kontrolę nad jednostką, wówczas gdy jest narażona, lub ma prawo do zmiennych zwrotów ze swojego zaangażowania w tę jednostkę oraz ma możliwość wywierania wpływu na te zwroty poprzez sprawowanie władzy nad tą jednostką. Jednostki zależne podlegają pełnej konsolidacji od dnia przeniesienia kontroli do grupy. Konsolidacji zaprzestaje się od dnia zaprzestania sprawowania kontroli.

Sporządzający sprawozdanie finansowe ujmuje połączenia przedsięwzięć metodą nabycia. Zapłata przekazana za nabycie jednostki zależnej stanowi wartość godziwą przekazanych aktywów, zobowiązań zaciągniętych wobec poprzednich właścicieli jednostki przejmowanej oraz udziałów kapitałowych wyemitowanych przez grupę. Przekazana zapłata obejmuje wartość godziwą składnika aktywów lub zobowiązania wynikających z ustaleń dotyczących zapłaty warunkowej. Możliwe do zidentyfikowania nabyte aktywa i zobowiązania oraz zobowiązania warunkowe przejęte w ramach połączenia przedsięwzięć wycenia się w ujęciu początkowym w ich wartościach godziwych na dzień przejęcia. Sporządzający sprawozdanie finansowe ujmuje na dzień przejęcia wszelkie udziały niedające kontroli w jednostce przejmowanej albo według wartości godziwej, albo według wartości proporcjonalnego udziału (odpowiadającego udziałowi niedającemu kontroli) w możliwych do zidentyfikowania ujętych aktywach netto jednostki przejmowanej. W przypadku połączenia przedsięwzięcia realizowanego etapami, jednostka przejmująca ponownie wycenia wartość bilansową wykazaną na dzień przejęcia uprzednio należących do niej udziałów kapitałowych w jednostce przejmowanej do wartości godziwej na dzień przejęcia i ujmuje powstały zysk lub stratę w wyniku. Zapłata warunkowa, którą klasyfikuje się jako część kapitału własnego, nie podlega ponownej wycenie, a jej późniejsze uregulowanie rozlicza się w ramach kapitału własnego. Wewnątrzgrupowe transakcje i rozrachunki oraz niezrealizowane zyski na transakcjach między jednostkami grupy są eliminowane.

Zmiany udziału własnościowego w jednostkach zależnych, które nie skutkują utratą kontroli, transakcje z udziałowcami niekontrolującymi, które nie powodują utraty kontroli, wykazuje się jako transakcje kapitałowe – tj. jako transakcje z właścicielami, działającymi w ramach uprawnień właścicieli kapitału. Różnicę pomiędzy wartością godziwą przekazanej zapłaty a nabytym udziałem w wartości bilansowej aktywów netto jednostki zależnej wykazuje się w kapitale własnym. Zyski lub straty ze zbycia udziałów niekontrolujących również wykazuje się w kapitale własnym.

W momencie utraty kontroli przez grupę ewentualny zachowany udział w jednostce podlega wycenie do wartości godziwej na dzień utraty kontroli, przy czym zmiana wartości bilansowej jest ujmowana w wyniku finansowym. Wartość godziwa stanowi początkową wartość bilansową dla potrzeb późniejszego wykazywania zatrzymanego udziału jako jednostki stowarzyszonej, wspólnego przedsięwzięcia lub składnika aktywów finansowych. Dodatkowo, wszelkie kwoty uprzednio ujmowane w pozostałych całkowitych dochodach w odniesieniu do danej jednostki wykazuje się tak,

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A. za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

jak gdyby grupa bezpośrednio zbyła odnośne aktywa lub zobowiązania. Może to oznaczać, że kwoty uprzednio ujmowane w pozostałych całkowitych dochodach przeklasyfikowuje się do wyniku finansowego.

Jednostki stowarzyszone to wszelkie jednostki, na które sporządzający sprawozdanie finansowe wywiera znaczący wpływ, lecz których nie kontroluje, co zwykle towarzyszy posiadaniu od 20% do 50% praw głosu. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych ujmuje się metodą praw własności. Zgodnie z tą metodą inwestycja w jednostce stowarzyszonej jest początkowo ujmowana w cenie nabycia, a wartość bilansowa jest powiększana lub pomniejszana w celu ujęcia udziału inwestora w wyniku jednostki po dacie nabycia udziału. Inwestycja grupy w jednostkach stowarzyszonych obejmuje określoną w dniu nabycia wartość firmy. W przypadku zmniejszenia udziału własnościowego w jednostce stowarzyszonej, ale zachowania znaczącego wpływu, odpowiedniemu przeklasyfikowaniu do wyniku podlega jedynie proporcjonalna część kwot uprzednio ujmowanych w pozostałych całkowitych dochodach. Udział sporządzającego sprawozdanie finansowe w wyniku finansowym po przejęciu wykazuje się w sprawozdaniu z wyniku, zaś jej udział w pozostałych całkowitych dochodach po przejęciu wykazuje się w pozostałych całkowitych dochodach wraz z odpowiednią korektą wartości bilansowej inwestycji. Gdy udział Sporządzającego sprawozdanie finansowe w stratach jednostki stowarzyszonej staje się równy lub większy od jej udziału w tej jednostce stowarzyszonej, obejmujący ewentualne inne niezabezpieczone należności, sporządzający sprawozdanie finansowe przestaje ujmować dalsze straty, chyba że wzięta na siebie obowiązki prawne lub zwyczajowo oczekiwane lub dokonała płatności w imieniu danej jednostki stowarzyszonej.

Na każdy dzień sprawozdawczy grupa ustala, czy występują obiektywne dowody na to, że nastąpiła utrata wartości inwestycji w jednostce stowarzyszonej. Jeżeli utrata wartości miała miejsce, grupa oblicza kwotę utraty wartości jako różnicę pomiędzy wartością odzyskiwalną jednostki stowarzyszonej a jej wartością bilansową i wykazuje tę kwotę obok „udziału w zysku/(stracie) jednostki stowarzyszonej” w sprawozdaniu z wyniku.

Połączenie jednostek pod wspólną kontrolą to połączenie jednostek gospodarczych, w ramach którego wszystkie łączące się podmioty znajdują się ostatecznie pod kontrolą tej samej strony lub stron zarówno przed, jak i po połączeniu oraz kontrola ta nie jest tymczasowa. W szczególności, chodzi tu o takie transakcje, jak transfer spółek lub przedsięwzięć pomiędzy jednostkami Grupy lub połączenie jednostki dominującej z jej jednostką zależną. „Do rozliczenia skutków połączeń pomiędzy jednostkami znajdującymi się pod wspólną kontrolą Spółka stosuje metodę łączenia udziałów.

Zasada zakazu kompensat

Zasada ta dotyczy zakazu kompensowania aktywów i zobowiązań, chyba że MSSF wymaga lub dopuszcza dokonanie kompensaty.

Pozycje przychodów i kosztów można kompensować wtedy i tylko wtedy, gdy:

- kompensata wymagana jest przez MSSF,
- zyski, straty i powiązane z nimi koszty wynikające z tych samych lub zbliżonych transakcji lub

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A. za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

zdarzeń nie są istotne.

W Grupie Kapitałowej przyjmuje się następujące transakcje prezentowane poprzez kompensaty:

- zyski i straty na sprzedaży aktywów trwałych, łącznie z inwestycjami i aktywami służącymi działalności operacyjnej, ujmowane są w wysokości różnicy między przychodami osiągniętymi ze sprzedaży a wartością bilansową danego składnika aktywów powiększoną o koszty sprzedaży;
- wydatki związane z rezerwą, które na mocy umowy są refundowane przez stronę trzecią (np. gwarancja udzielona przez dostawcę) kompensuje się z odnośną kwotą refundacji;
- aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazuje się jako nadwyżkę aktywa lub rezerwy;
- zaliczki otrzymane na wykonanie prac wynikających z umów o usługę budowlaną kompensuje się z wartością należnych przychodów wynikającą z tych umów, pod warunkiem możliwości kompensaty na podstawie zapisów umowy;
- zyski i straty powstałe z tytułu grupy zbliżonych transakcji ujmuje się w kwocie netto, np. zyski i straty z tytułu różnic kursowych lub zyski i straty z tytułu wyceny instrumentów finansowych przeznaczonych do obrotu i zabezpieczających ujętych w wyniku finansowym, zyski lub straty z tytułu dyskonta rozrachunków długoterminowych;
- należności i zobowiązania z tytułu rozliczenia podatku VAT naliczonego i należnego, dotyczącego przyszłych okresów rozliczeniowych.

Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest metodą pośrednią.

Zmiany zasad, zmiany szacunków, błędy lat poprzednich

Zmiany zasad (polityki) rachunkowości dokonuje się w przypadku zmiany przepisów prawnych dotyczących rachunkowości, gdy doprowadzi to do tego, iż zawarte w sprawozdaniu finansowym informacje o wpływie transakcji, innych zdarzeń i warunków na sytuację finansową, wynik finansowy czy też przepływy pieniężne, będą bardziej wiarygodne.

W przypadku dokonania zmian polityki rachunkowości zakłada się, że nowe zasady rachunkowości były stosowane od zawsze. Korekty z tym związane wykazuje się jako korekty kapitału własnego – w pozycji zysk/strata z lat ubiegłych. Dla zapewnienia porównywalności danych należy dokonać odpowiednich zmian sprawozdań finansowych (danych porównywalnych) za lata poprzednie w taki sposób, aby sprawozdania te również uwzględniały dokonane zmiany zasad rachunkowości.

Pozycje sprawozdania finansowego ustalone na podstawie szacunku podlegają weryfikacji w sytuacji, gdy zmieniają się okoliczności będące podstawą dokonanych szacunków lub w wyniku pozyskania nowych informacji czy zdobycia większego doświadczenia.

Korekty spowodowane usunięciem istotnych błędów poprzednich okresów odnosi się na kapitał własny – w pozycji zyski/straty z lat ubiegłych. Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego należy przyjąć założenie, że błąd skorygowano już w okresie, w którym został popełniony. Oznacza to, że kwota korekty odnoszącej się do poprzedniego okresu sprawozdawczego powinna być uwzględniona w rachunku zysków i strat tego okresu.

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A. za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Pozycje wyjątkowe

Pozycje wyjątkowe są ujawniane w sprawozdaniu finansowym oddzielnie wtedy, gdy jest to niezbędne dla zrozumienia sytuacji finansowej i wyników sporządzającego sprawozdanie finansowe. Są to znaczące pozycje przychodów lub kosztów, które zostały wykazane oddzielnie z uwagi na istotność kwot lub charakteru zdarzenia.

Segmenty z działalności

Zgodnie z wymogami MSSF 8, Spółka identyfikuje segmenty operacyjne w oparciu o wewnętrzne raporty, które są regularnie weryfikowane przez Zarząd w celu alokacji zasobów do poszczególnych segmentów oraz oceny wyników ich działalności.

Ocena działalności segmentów dokonywana jest głównie na podstawie przychodów oraz wyników na poziomie EBIT

W grupie w ramach której prowadzi działalność jednostka identyfikuje się następujące segmenty:

Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Działalność wystawowo targowa	Pozostałe
---------------------------------	--------------------------	---	-------------------------------	-----------

Do grupy pozostałe przypisuje się pozostałą działalność poboczną, która nie ma wpływu na ocenę sytuacji finansowej jednostki. Wszystkie aktywa i pasywa przypisywane są do głównych segmentów działalności.

Jednostka działa w segmencie: działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej.

Pozycje oparte na szacunkach i profesjonalnym osądzie

Klasyfikacja umów leasingowych sporządzający sprawozdanie finansowe dokonuje klasyfikacji leasingu jako operacyjnego lub finansowego w oparciu o ocenę, w jakim zakresie ryzyko i pożytki z tytułu posiadania przedmiotu leasingu przypadają w udziale leasingodawcy, a w jakim leasingobiorcy. Ocena ta opiera się na treści ekonomicznej każdej transakcji.

Sporządzający sprawozdanie finansowe dokonuje osądu w zakresie możliwości wiarygodnego oszacowania wyniku umowy o usługę budowlaną. Ocena opiera się na analizie prawdopodobieństwa osiągnięcia korzyści ekonomicznych związanych z daną umową. Przychody z wykonania kontraktów budowlanych ustala się proporcjonalnie do stopnia zaawansowania, mierzonego udziałem kosztów poniesionych od dnia zawarcia umowy do dnia ustalenia przychodu w całkowitych kosztach wykonania usługi. Budżety kontraktów podlegają formalnemu procesowi aktualizacji. Jeżeli stopień zaawansowania usługi nie może być na dzień bilansowy wiarygodnie ustalony, przychód ustala się w wysokości poniesionych kosztów umowy, dla których istnieje prawdopodobieństwo ich odzyskania.

Sporządzający sprawozdanie finansowe dokonuje oceny wystąpienia przesłanek utraty wartości aktywów. Utrata wartości aktywów ma miejsce wówczas, gdy wartość bilansowa składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne przekracza jego wartość możliwą do odzyskania, rozumianą jako wartość godziwą pomniejszoną o koszt sprzedaży lub wartość użytkową składnika

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A. za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

majątku lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne, zależnie od tego, która z nich jest wyższa. Ocena opiera się na oszacowaniu przyszłych wpływów i wypływów pieniężnych pochodzących z dalszego użytkowania składnika aktywów i z tytułu jego ostatecznego zbycia oraz zastosowania odpowiedniej stopy dyskontowej do tych przyszłych przepływów pieniężnych

Sporządzający sprawozdanie finansowe dokonuje oceny wystąpienia przesłanek utraty wartości akcji (udziałów) w jednostkach zależnych. Test na utratę wartości, ośrodka wypracowującego środki pieniężne, opiera się o oszacowanie przyszłych zdyskontowanych przepływów pieniężnych (metoda DCF), generowanych przez spółkę. Analogicznie test na utratę wartości przeprowadzany jest dla wartości firmy.

Sporządzający sprawozdanie finansowe dokonuje oceny prawdopodobieństwa zapłaty należności, poprzez uwzględnienie ich przeterminowania, ustanowionych zabezpieczeń oraz sytuacji dłużnika, osobno dla każdej transakcji.

Sporządzający sprawozdanie finansowe dokonuje osądu w zakresie nakładów niezbędnych do wypełnienia danego obowiązku na dzień bilansowy, związanego z trwającymi sporami sądowymi. Ocena opiera się na oszacowaniu kwoty, jaką Jednostka powinna by zapłacić wypełniając dany obowiązek na dzień bilansowy.

Sporządzający sprawozdanie finansowe rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty dochód podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych dochodów podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione.

Sporządzający sprawozdanie finansowe stosuje metodę procentowego zaawansowania prac przy rozliczaniu kontraktów długoterminowych. Stosowanie tej metody wymaga od Jednostki szacowania proporcji dotychczas poniesionych kosztów umowy w stosunku do szacunkowych łącznych kosztów umowy. W uzasadnionych przypadkach, gdy metoda ta nie odzwierciedlałaby wiarygodnie stanu zaawansowania wykonania umowy, może być stosowana inna metoda, rzetelnie odzwierciedlająca stan zaawansowania realizacji umowy.

Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych. Jednostka corocznie dokonuje weryfikacji przyjętych okresów ekonomicznej użyteczności na podstawie bieżących szacunków

Jednostka wycenia nieruchomości inwestycyjne w wartości godziwej w oparciu o metodę DCF opartą o oszacowanie przyszłych zdyskontowanych przepływów pieniężnych

**Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017**

9. ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Sporządzający sprawozdanie finansowe nie zmienił w bieżącym roku obrotowym zmian w polityce rachunkowości innych niż wymaganych przepisami prawa (o ile wystąpiły, opisane w oddzielnej części sprawozdania), w głównej mierze wynikające ze zmian w MSSF zatwierdzonych do stosowania przez Unię Europejską.

W celu lepszego zaprezentowania sytuacji finansowo-majątkowej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzający sprawozdanie finansowe zmienił prezentacje:

- skonsolidowane sprawozdania z sytuacji majątkowej;
- skonsolidowane sprawozdania z całkowitych dochodów;
- skonsolidowane sprawozdania z przepływów pieniężnych;
- skonsolidowane sprawozdania ze zmian w kapitale.

Stara kwalifikacja	Nowa kwalifikacja
I Wartości niematerialne	Wartości niematerialne
II Rzeczowe aktywa trwałe	
1. Środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe
2. Środki trwałe w budowie	Rzeczowe aktywa trwałe
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	Należności handlowe i pozostałe należności
III Należności długoterminowe	
1. Od jednostek powiązanych	Należności handlowe i pozostałe należności
2. Od pozostałych jednostek	Należności handlowe i pozostałe należności
IV Inwestycje długoterminowe	
1. Nieruchomości	Nieruchomości inwestycyjne
2. Wartości niematerialne	Wartości niematerialne
3. Długoterminowe aktywa finansowe	Aktywa finansowe długoterminowe(z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)
4. Inne inwestycje długoterminowe	Aktywa finansowe długoterminowe(z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)
V Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	Inne aktywa trwałe gdzieindziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)
B Aktywa obrotowe	
I Zapasy	Zapasy
II Należności krótkoterminowe	
1. Należności od jednostek powiązanych	
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	Należności handlowe i pozostałe należności
b) inne	

**Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017**

2.	Należności od pozostałych jednostek	
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	Należności handlowe i pozostałe należności
	- do 12 miesięcy	
	- powyżej 12 miesięcy	
	b) z tytułu podatków, dotacji, ceł ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	Należności handlowe i pozostałe należności; Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego
	c) inne	Należności handlowe i pozostałe należności
	d) należności dochodzone na drodze sądowej	Należności handlowe i pozostałe należności
III	Inwestycje krótkoterminowe	
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	
	a) w jednostkach powiązanych	Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)
	b) w pozostałych jednostkach	Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)
	c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe	Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	Inne aktywa obrotowe gdziekolwiek nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)
AKTYWA RAZEM		
PASYWA		
A.	Kapitał własny	
	I Kapitał podstawowy	Wyemitowany kapitał podstawowy
	II Należne wpłaty na kapitał podstawowy	Wyemitowany kapitał podstawowy
	III Udziały (akcje) własne	Wyemitowany kapitał podstawowy
	IV Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały
	V Kapitał z aktualizacji wyceny	Pozostałe kapitały
	VI Pozostałe kapitały rezerwowe	Pozostałe kapitały
	VII Zysk (strata) z lat ubiegłych	
	VIII Zysk (strata) netto	Zyski (straty) przypadające właścicielom jednostki
	IX Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	Pozostałe kapitały
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	
	I Rezerwy na zobowiązania	
	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego
	2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	
	- długoterminowe	Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe
	- krótkoterminowe	Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe
	3. Pozostałe rezerwy	
	- długoterminowe	Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe

**Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017**

- krótkoterminowe	Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe
II Zobowiązania długoterminowe	
1. Wobec jednostek powiązanych	Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe; Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań
2. Wobec pozostałych jednostek	
a) kredyty i pożyczki	Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań
c) inne zobowiązania finansowe	Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań
d) inne	Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań
III Zobowiązania krótkoterminowe	
1. Wobec jednostek powiązanych	
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	Zobowiązania handlowe i pozostałe
b) inne	Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań
2. Wobec pozostałych jednostek	
a) kredyty i pożyczki	Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań
c) inne zobowiązania finansowe	Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	Zobowiązania handlowe i pozostałe
e) zaliczki otrzymane na dostawy	Zobowiązania handlowe i pozostałe
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	Zobowiązania handlowe i pozostałe; Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego
h) z tytułu wynagrodzeń	Zobowiązania handlowe i pozostałe
i) inne	Zobowiązania handlowe i pozostałe
IV Rozliczenia międzyokresowe	
1. Ujemna wartość firmy	Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

PASYWA RAZEM	
A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	Przychody ze sprzedaży
B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	Koszt własny sprzedaży
C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)	Zysk brutto na sprzedaży
D. Koszt sprzedaży	Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej
E. Koszty ogólnego zarządu	Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej
F. Zysk (strata) ze sprzedaży (C - D - E)	
G. Pozostałe przychody operacyjne	Pozostałe przychody z działalności operacyjnej i inwestycyjnej
H. Pozostałe koszty operacyjne	Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej
I. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F + G - H)	
J. Przychody finansowe	Pozostałe przychody z działalności operacyjnej i inwestycyjnej
K. Koszty finansowe	Koszty finansowe
L. Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów	Pozostałe przychody z działalności operacyjnej i inwestycyjnej
O. Zysk (strata) przed opodatkowaniem	Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem
P. Podatek dochodowy	Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną
S. Zysk (strata) netto (N - O - P)	Zysk (strata) z działalności kontynuowanej
T. Inne całkowite dochody z tytułów:	
I. Aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	
II. Instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne	podawane w kwocie netto w podziale na składniki, które nie zostaną i zostaną następnie przekwalifikowane do rachunku zysków lub strat
III. Inne całkowite dochody	
IV. Podatek dochodowy związany z dochodami z innych całkowitych dochodów	
U. Łączne całkowite dochody (S+T)	

**Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017**

10. WPŁYW NA SPRAWOZDANIE FINANSOWE BIEŻĄCYCH I PRZYSZŁYCH ZMIAN W PRZEPISACH O RACHUNKOWOŚCI

Zmiany do istniejących standardów wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz zatwierdzone do stosowania w UE wchodzą w życie po raz pierwszy w roku 2017:	Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie
Zmiany do MSR 12 Ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynikających z nierozliczonych strat podatkowych (opublikowano dnia 19 stycznia 2016 roku)	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 7 Inicjatywa w zakresie ujawniania informacji (opublikowano dnia 29 stycznia 2016 roku)	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” – Inicjatywa w odniesieniu do ujawnień - zatwierdzone w UE w dniu 18 grudnia 2015 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie)	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Standardy oraz interpretacje opublikowane, ale jeszcze nie obowiązujące.	Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie
MSSF 9 Instrumenty Finansowe (opublikowano dnia 24 lipca 2014 roku) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później.	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
MSSF 15 Przychody z tytułu umów z klientami (opublikowano dnia 28 maja 2014 roku) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później.	będą miały nieznaczny wpływ na sprawozdanie finansowe
Wyjaśnienia do MSSF 15 Przychody z tytułu umów z klientami (opublikowano dnia 12 kwietnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSSF 4 Stosowanie MSSF 9 Instrumenty finansowe łącznie z MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe (opublikowano 12 września 2016 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później.	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe

**Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017**

Zmiany do MSSF 2 Klasyfikacja i wycena transakcji płatności na bazie akcji (opublikowano dnia 20 czerwca 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później.	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2014-2016 (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – Zmiany do MSSF 12, MSSF 1 oraz MSR 28 mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później.	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Interpretacja KIMSF 22 Transakcje w walucie obcej i zaliczki (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 40: Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnej (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później.	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
MSSF 16 Leasing (opublikowano dnia 13 stycznia 2016 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe (opublikowano dnia 30 stycznia 2014 roku) – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzenia standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później,	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczone przez RMSR na czas nieokreślony,	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Interpretacja KIMSF 22 „Transakcje w walutach obcych i płatności zaliczkowe” (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie)	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

11. NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nota 1 Rzeczowe aktywa trwałe

Środki trwałe wg rodzajów	grunty	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	Środki trwałe przeznaczone do sprzedaży	RAZEM
Stan na 01-01-2016									
Koszty	2 416	2 813	706		911	6 042			12 888
Umorzenie i odpisy aktualizujące		-555	-602		-605				-1 762
Wartość księgowa netto	2 416	2 258	104	-	306	6 042	-	-	11 126
Zwiększenia		674	10			1 302	328		2 314
w tym nadwyżki z przeszacowania									1
Zmniejszenia	-742	-171	-13		-78	-1 774			-2 778
w tym zmiany w skumulowanej amortyzacji	-742	-171	-13		-78	-1 774			-2 778
Różnice kursowe									
Stan na 31-12-2016									
Wartość księgowa netto	1 674	2 761	101	-	228	5 570	328	-	10 662
Stan na 01-01-2017									
Koszty	2 416	3 487	716		911	5 570	328		13 428
Umorzenie		-726	-615		-683				-2 024
Odpisy aktualizujące									
Wartość księgowa netto	1 674	2 761	101		228	5 570	328		10 662
Stan na 31-12-2017									
Koszty	-1 626	-	7	-	50	-2 940	-328	-	-4 837
Zwiększenia w tym:			7		72	1 793			1 872

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

-nabycia			7		72	1 793			1 872
-nabycia jednostki zależne									
-nadwyżki z przeszacowania									
-przeniesienia									
-inne									
Zmniejszenia w tym:	-1 626				-22	-4 733	-328		-6 709
-zbycie									
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży									
-inne	-1 626				-22	-4 733	-328		-6 709
Umorzenie	-	-176	-12	-	-50	-	-	-	-238
Zwiększenia w tym:		-176	-12		-72				-260
-amortyzacja		-176	-12		-72				-260
-nabycia jednostki zależne									
-inne									
Zmniejszenia					22				22
-zbycie									
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży									
-przeniesienia									
-inne					22				22
Odpisy aktualizujące									
-odpisy aktualizujące									
-cofnienia odpisów aktualizujących									
Różnice kursowe									
Wartość netto	48	2 585	96	-	228	2 630	-	-	5 587

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Struktura własnościowa środków trwałych	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016
Rzeczowe aktywa trwałe własne	5 587	10 662
Rzeczowe aktywa trwałe użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze		
Razem	5 587	10 662

Środki trwałe stanowiące zabezpieczenie zobowiązań

Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane w wartości aktywów trwałych	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016
Odsetki		
Różnice kursowe		
Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego		
Razem		

Środki trwałe użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016
Koszty		
Umorzenie		
Razem		

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Nota 2 Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane wg modelu wartości godziwej	grunty niezabudowane	budynki i budowle	RAZEM
Stan na 01-01-2016	15 138	161 608	176 745
Nabycia nowych nieruchomości		2 060	2 060
Zwiększenia wynikające z aktywowania późniejszych nakładów			
Zwiększenia wynikające z nabycia w wyniku połączenia jednostek			
Kwota netto zysków lub strat wynikających z korekt wyceny wartości godziwej		8 380	8 380
Różnice kursowe z przeliczenia			
Przeniesienia do i z zapasów		-669	-669
Sprzedż			
Przeniesienia do i z nieruchomości zajmowanych przez właściciela			
Inne zmiany			
Stan na 31-12-2016	15 138	171 379	186 516
Nabycia nowych nieruchomości		45 379	45 379
Zwiększenia wynikające z aktywowania późniejszych nakładów			
Zwiększenia wynikające z nabycia w wyniku połączenia jednostek			
Kwota netto zysków lub strat wynikających z korekt wyceny wartości godziwej		1 019	1 019
Różnice kursowe z przeliczenia			
Przeniesienia do i z zapasów		-1 622	-1 622
Sprzedż			
Przeniesienia do i z nieruchomości zajmowanych przez właściciela			
Inne zmiany			
Stan na 31-12-2017	15 138	216 155	231 293

Kwota 15mln PLN wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym dotyczy niezabudowanych nieruchomości gruntowych położonych w Woli Pękoszewskiej, Skierniewicach przy ulicy Unii Europejskiej oraz w Rawie Mazowieckiej przy ulicy Białej.

Kwota 216mln PLN dotyczy nieruchomości inwestycyjnych przeznaczonych pod wynajem :

budynek Centrum Handlowego o wartości 133mln PLN

budynek Wodny Park Handlowy oddany do użytkowania w dniu 31.12.2017r. o wartości 39mln PLN

apartamenty w Helu o wartości 13mln

budynek Centrum Handlowego w Rumi o wartości 13mln PLN

oraz budynek handlowy w Starachowicach o wartości 18mln PLN

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Struktura własnościowa wartości nieruchomości inwestycyjnych	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016
Własne	231 293	186 516
Użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze		
Razem	231 293	186 516

Nieruchomości inwestycyjne użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016
Aktywowane koszty leasingu		
Zmiany wartości godziwej		
Razem		

Dane dotyczące nieruchomości inwestycyjnych wyceniane w wartości godziwej przeprowadzonej przez jednostkę	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Wartość księgowa	231 293	186 516
Przychody z czynszów	41 814	38 228
Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły dochody z czynszów	-24 948	-23 769
Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które nie przyniosły dochodów z czynszów		
Razem:	<u>16 867</u>	<u>14 459</u>
Kwoty ograniczeń realizacji korzyści ekonomicznych		
Wynikające z umów kwoty do zakupu, wybudowania lub dostosowania		

Nieruchomości inwestycyjne według hierarchii wartości godziwej	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016
Poziom hierarchii I		
Poziom hierarchii II	231 293	186 516
Poziom hierarchii III		
Razem	231 293	186 516

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Nota 3 Wartości niematerialne

Struktura własnościowa wartości niematerialnych	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Programy i licencje	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	RAZEM
Stan na 01-01-2016						
Koszty			1 445			1 445
Umorzenie i odpisy aktualizujące			-75			-75
Wartość księgowa netto			1 371			1 371
Zwiększenia			21			21
w tym nadwyżki z przeszacowania						
Zmniejszenia			-158			-158
w tym zmiany w skumulowanej amortyzacji			-158			-158
Różnice kursowe						
Stan na 31-12-2016						
Wartość księgowa netto	-	-	1 233	-	-	1 233
Stan na 2017-01-01						
Koszty			1 488			1 488
Umorzenie			-255			-255
Odpisy aktualizujące						
Wartość księgowa netto	-	-	1 073	-	-	1 073
Stan na 2017-12-31						
Koszty			1 510			1 510
Zwiększenia w tym:						
-nabycia						
-nabycia jednostki zależne						
-nadwyżki z przeszacowania						
-przeniesienia						
-inne						
Zmniejszenia w tym:						
-zbycie						
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży						
-inne						
Umorzenie			-437			-437
Zwiększenia w tym:						
-amortyzacja			-160			-160
-nabycia jednostki zależne						
-inne						
Zmniejszenia						

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

-zbycie						
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży						
-przeniesienia						
-inne						
Odpisy aktualizujące						
-odpisy aktualizujące						
-cofnięcia odpisów aktualizujących						
Różnice kursowe						
Wartość netto	-	-	1 073	-	-	1 073

Struktura własnościowa wartości niematerialnych	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016
Wartości niematerialne własne	1 073	1 233
Wartości niematerialne użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze		
Razem	1 073	1 233

Wartości niematerialne stanowiące zabezpieczenie zobowiązań

Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane w wartościach niematerialnych	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016
Odsetki		
Różnice kursowe		
Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego		
Razem		

Wartości niematerialne użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016
Koszty	1 396	1 396
Umorzenie	-324	-174
Razem	1 072	1 221

Głównym elementem wartości niematerialnych jest system SAP. Okres użytkowania programu został ustalony na 10 lat a jego wartość rezydualna na kwotę 0,00 PLN

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Nota 4 Aktywa finansowe długoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów) oraz dane finansowe jednostek zależnych.

Aktywa finansowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016
Inwestycje kapitałowe w jednostkach zależnych	86 570	86 510
Inne	3 713	3 575
Razem	90 283	90 085

Inwestycje kapitałowe w jednostkach zależnych	JHM 1 Sp. z o.o.	JHM 2 Sp. z o.o.	JHM 3 Sp. z o.o. w likwidacji	Marywilska 44 Sp. z o.o.	RAZEM
Stan na 01-01-2016	5 401	10 302	5	67 261	82 969
Zwiększenia	3 541				3 541
Zmniejszenia					
Różnice kursowe					
Stan na 31-12-2016	8 942	10 302	5	67 261	86 510
Zwiększenia z tytułu zwiększenia udziału w kapitale podstawowym	60				60
Dopłaty do kapitałów					
Odwroćenia odpisów aktualizujących					
Przekwalifikowania z tytułu objęcia kontrolą					
Przekwalifikowania z innych kategorii					
Pozostałe zwiększenia					
Sprzedaż udziałów w jednostkach zależnych					
Odpisy aktualizujące					
Przekwalifikowania z tytułu utraty kontroli					
Połączenia z jednostkami zależnymi					
Przekwalifikowania do innych kategorii					
Pozostałe zmniejszenia					
Stan na 31-12-2017	9 002	10 302	5	67 261	86 570

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Inne aktywa finansowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	w tys. PLN			
	Stan na:	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na:
	31.12.2017	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2017 do 31.12.2017	31.12.2016
Długoterminowe aktywa finansowe	3 713	-	-	3 575
w jednostkach powiązanych	3 500	-	-	3 500
- inne papiery wartościowe (obligacje)				
- udzielone pożyczki				
- inne długoterminowe aktywa finansowe	3 500			3 500
w pozostałych jednostkach	213	-	-	75
- udziały lub akcje				
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży				
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	213			75
- aktywa z tytułu instrumentów pochodnych				
- udzielone pożyczki				
- inne długoterminowe aktywa finansowe				
Krótkoterminowe aktywa finansowe				
w jednostkach zależnych i współzależnych	-	-	-	-
- udziały lub akcje dostępne do obrotu				
- inne papiery wartościowe				
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
w jednostkach stowarzyszonych				
- udziały lub akcje dostępne do obrotu				
- inne papiery wartościowe				
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
w pozostałych jednostkach				
- udziały lub akcje (notowane)				
- inne udziały lub akcje				
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy				
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży				
-aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności				
- aktywa z tytułu instrumentów pochodnych				
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
Razem	3 713	-	-	3 575

**Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017**

Aktywa finansowe stanowią udziały Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. w jednostce Expo Mazury Sp. z o.o. Jednostka nie posiada kontroli ani współkontroli nad jednostką. Udziały w jednostce wyceniane są wg ceny nabycia pomniejszonej o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości. Na dzień zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania do publikacji, zdaniem Zarządu, nie ujawniły się żadne okoliczności wymagające dokonania korekty wartości.

Spółka Expo Mazury jest jednostką zależną w ramach Grupy Kapitałowej Mirbud w skład której wchodzi Marywilska 44.

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Podstawowe dane finansowe głównych jednostek zależnych kontrolowanych bezpośrednio	JHM 1 Sp. z o.o.	JHM 2 Sp. z o.o.	JHM 3 Sp. z o.o. w likwidacji	Marywiłska 44 Sp. z o.o.	RAZEM
Aktywa razem	19 675	14 176	1	191 603	225 455
Zobowiązania długoterminowe	8 874	4 350		38 627	51 850
Zobowiązania krótkoterminowe	762	538		28 236	29 537
Kapitał własny	10 039	9 288	1	124 740	144 068
Bezpośredni udział w kapitale	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
Udział w kapitale własnym (pośredni i bezpośredni)	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
Przychody ze sprzedaży	992	702		38 768	40 461
Zysk (strata) netto	1 515	676		6 871	9 062
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	1 515	676		6 871	9 062
Przepływy pieniężne netto razem	7	14	-2	10	29

Nota 5 Inwestycje finansowe wyceniane metodą praw własności.

Zarówno w bieżącym jak i poprzednim okresie sprawozdawczym pozycja nie występują.

Nota 6 Należności handlowe i pozostałe.

Należności handlowe i pozostałe	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016
Należności długoterminowe	14 276	13 787
należności handlowe od jednostek powiązanych		
należności handlowe od pozostałych jednostek	14 276	13 787
inne należności od jednostek powiązanych		
inne należności od pozostałych jednostek powiązanych		
Należności krótkoterminowe	19 946	5 321
należności handlowe od jednostek powiązanych	9 111	64
należności handlowe od pozostałych jednostek	4 329	5 063
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek powiązanych		
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek pozostałych		
inne należności od jednostek powiązanych	40	11
inne należności od pozostałych jednostek	1 880	136
kwoty przekazane na dostawy		
należności budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	4 586	47
należności sporne dochodzone na drodze sądowej		
naliczenie należności z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych		
Razem	34 222	19 108

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Struktura wiekowa należności	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016
Należności brutto	34 883	19 836
nieprzeterminowane	33 755	18 809
przeterminowane do 3 miesięcy	361	92
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	64	25
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy	14	24
przeterminowane powyżej 12 miesięcy	690	886
odpis aktualizujący należności	-661	-728
Należności netto	34 222	19 108

Opisy aktualizujące należności	Należności handlowe	Należności sporne	Inne	Razem
Stan na 01-01-2016	650	-	-	650
Zwiększenia	275			275
Rozwiązania	-197			-197
Wykorzystania				
Stan na 31-12-2016	728	-	-	728
Zwiększenia	108			108
Rozwiązania	-32			-32
Wykorzystania	-142			-142
stan na 31-12-2017	661	-	-	661

Nota 7 Aktywa biologiczne.

Zarówno w bieżącym jak i poprzednim okresie sprawozdawczym pozycja nie wystąpiła.

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Nota 8 Inne aktywa gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe).

Inne aktywa	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016
Inne aktywa długoterminowe	1 027	12
Rozliczenia międzyokresowe kosztów długoterminowe	1 027	12
Pozostałe aktywa długoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane		
Inne aktywa krótkoterminowe	816	413
Rozliczenia międzyokresowe kosztów krótkoterminowe	816	413
Pozostałe aktywa krótkoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane		
Razem	1 843	425

Nota 9 Zapasy.

Zapasy	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016
Materiały	14	5
Półprodukty i produkty w toku	48 514	92 725
Produkty gotowe nie będące kontraktami deweloperskimi		
Towary	48 637	56 691
Kontrakty deweloperskie zakończone	63 788	39 193
Razem	160 953	188 614

Odpisy aktualizujące zapasy	Materiały	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Towary	Kontrakty deweloperskie zakończone
Stan na 01-01-2016					
Zwiększenia					
Rozwiązania					
Wykorzystania					
Stan na 31-12-2016					
Zwiększenia					
Rozwiązania					
Wykorzystania					
stan na 31-12-2017					

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Nota 10 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	2 713	5 189
Lokaty terminowe	8 975	3 500
Inne aktywa pieniężne	2 957	2 845
Razem	14 645	11 534

Lokaty terminowe w kwocie 1.800tys.złotych stanowią oprocentowane środki stanowiące zabezpieczenie umowy kredytowej spółki Marywilska 44.

Kwota 7.031tys.złotych to krótkoterminowe lokaty spółki JHM Development SA.

Lokata terminowa w kwocie 144tys.złotych stanowi oprocentowane środki stanowiące zabezpieczenie umowy kredytowej spółki JHM 2 Sp. z o.o.

W związku z powyższym są one ograniczone co do dysponowania.

Inne aktywa pieniężne stanowią środki zgromadzone na indywidualnych mieszkaniowych rachunkach powierniczych przez nabywców lokali mieszkalnych na inwestycje deweloperskie w trakcie budowy.

Nota 11 Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz związane z nimi zobowiązania.

Zarówno w bieżącym jak i poprzednim okresie sprawozdawczym pozycja nie wystąpiła.

Nota 12 Kapitały.

Kapitały i zobowiązania	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016
Wyemitowany kapitał podstawowy	173 000	173 000
Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	66 864	52 441
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego dotyczące akcjonariuszy jednostki dominującej		
Skumulowane pozostałe dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej		
Pozostałe kapitały przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	77 122	77 122
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	16 804	14 423
Różnice kursowe z przeliczenia		
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli		
Razem	333 790	316 986

**Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017**

Struktura kapitału podstawowego	Liczba akcji	Wartość kapitału	Wartość nominalna akcji	Data rejestracji	Sposób pokrycia
	tys. sztuk	w tys. PLN	w PLN		
Udziały-kapitał początkowy	10	1 000	100,00	27.05.2008	wkład pieniężny
emisja akcji	760	76 000	100,00	2018	wkład pieniężny
podwyższenie kapitału	130	13 000	100,00	14.01.2009	wkład pieniężny
podwyższenie kapitału	57	5 670	100,00	15.10.2010	wkład pieniężny
podwyższenie kapitału	29 330	29 330	1,00	04.03.2011	wkład pieniężny
obniżenie		-62 500		24.09.2014	obniżenie wartości nominalnej i scalenie
podwyższenie kapitału	221 000	110 500	0,50	24.09.2014	
Razem na początek okresu	69 200	173 000	2,50		
Razem na koniec okresu	69 200	173 000	2,50		
Razem na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji	69 200	173 000	2,50	-	-

Struktura kapitału akcyjnego	MIRBUD S.A.	Jerzy Mirgos	Pozostali
Stan na 31-12-2016			
Posiadane akcje	59 707 787	4 116 482	5 375 731
Posiadane akcje uprzywilejowane			
Udział w kapitale	86,28%	5,95%	7,77%
Udział w zysku	86,28%	5,95%	7,77%
Udział w głosach	86,28%	5,95%	7,77%
Stan na 31-12-2017			
Posiadane akcje zwykłe	59 707 787	4 305 000	5 187 213
Posiadane akcje uprzywilejowane			
Udział w kapitale	86,28%	6,22%	7,50%
Udział w zysku	86,28%	6,22%	7,50%
Udział w głosach	86,28%	6,22%	7,50%
Stan na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji			
Posiadane akcje zwykłe	59 707 787	4 305 000	5 187 213
Posiadane akcje uprzywilejowane			
Udział w kapitale	86,28%	6,22%	7,50%
Udział w zysku	86,28%	6,22%	7,50%
Udział w głosach	86,28%	6,22%	7,50%

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Akcje Spółki w posiadaniu członków organów zarządzających i nadzorujących	Jerzy Mirgos	Regina Biskupska	Agnieszka Bujnowska
Stan na 31-12-2016			
Posiadane akcje zwykłe	4 116 482	4 000	8 000
Posiadane akcje uprzywilejowane			
Udział w kapitale	5,95%	0,01%	0,01%
Udział w zysku	5,95%	0,01%	0,01%
Udział w głosach	5,95%	0,01%	0,01%
Stan na 31-12-2017			
Posiadane akcje zwykłe	4 305 000	4 000	8 000
Posiadane akcje uprzywilejowane			
Udział w kapitale	6,22%	0,01%	0,01%
Udział w zysku	6,22%	0,01%	0,01%
Udział w głosach	6,22%	0,01%	0,01%
Stan na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji			
Posiadane akcje zwykłe	4 305 000	4 000	8 000
Posiadane akcje uprzywilejowane			
Udział w kapitale	6,22%	0,01%	0,01%
Udział w zysku	6,22%	0,01%	0,01%
Udział w głosach	6,22%	0,01%	0,01%

Nota 13 Rezerwy.

Rezerwy	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016
Rezerwy długoterminowe	22	20
rezerwa na odprawy emerytalne	22	20
pozostałe rezerwy długoterminowe		
Rezerwy krótkoterminowe	318	252
rezerwa na odprawy emerytalne		
rezerwy na naprawy gwarancyjne		
rezerwy na straty z tytułu rozliczeń kontraktów długoterminowych		
pozostałe rezerwy krótkoterminowe	318	252
Razem	340	272

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Nota 14 Zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań

Pożyczki i kredyty bankowe oraz inne instrumenty dłużne	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	46 808	62 301
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych		
Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek	46 808	61 936
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych		
Wyemitowane papiery dłużne		
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		365
Pozostałe		
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	8 426	6 066
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych		
Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek	8 062	5 596
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych		
Wyemitowane papiery dłużne		
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	365	470
Pozostałe		
Razem	55 235	68 367

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Struktura instrumentów dłużnych	w tys. PLN					
	Pożyczki i kredyty	Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	Wyemitowane papiery dłużne	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	Pozostałe	Razem
Stan na 01-01-2016	53 165	-	-	1 286	-	54 451
Naliczone odsetki	2 994			43		3 037
Zapłacone odsetki	-2 989			-43		-3 032
Zaciągnięcia	49 316					49 316
Spłaty	-34 949			-451		-35 400
Średni stan zobowiązań	60 349			1 061		61 409
Realna stopa procentowa	4,96%			4,05%		4,95%
Stan na 31-12-2016	67 532			835		68 367
minimalne opłaty do 1 roku	5 596			470		6 066
minimalne opłaty od 1 roku do 5 lat	51 116			365		51 481
minimalne opłaty powyżej 5 lat	10 820					10 820
odsetki płatne do 1 roku	4 442			25		4 467
odsetki płatne od 1 roku do 5 lat	2 628			6		2 634
odsetki płatne powyżej 5 lat	35					35
Przybliżona wartość godziwa	58 849			780		59 629

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Stan na 2017-01-01	67 532			835		68 367
Naliczone odsetki	5 179			25		5 204
Zapłacone odsetki	-5 172			-25		-5 197
Zaciągnięcia	57 040					57 040
Splaty	-68 548			-470		-69 018
Średni stan zobowiązań	61 201			600		61 801
Realna stopa procentowa	4,96%			4,17%		8,42%
Stan na 31-12-2017	54 870			365		55 235
minimalne opłaty do 1 roku	8 062			365		8 427
minimalne opłaty od 1 roku do 5 lat	22 960					22 960
minimalne opłaty powyżej 5 lat	23 848					23 848
odsetki płatne do 1 roku	2 999			6		3 005
odsetki płatne od 1 roku do 5 lat	7 387					7 387
odsetki płatne powyżej 5 lat	1 260					1 260
Przybliżona wartość godziwa	51 672			371		52 042

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Nota 15 Zobowiązania handlowe i pozostałe.

Zobowiązania handlowe i pozostałe	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016
Zobowiązania długoterminowe	<u>2 519</u>	<u>6 214</u>
Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych		
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych	940	4 715
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych		
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych		
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych	1 579	1 499
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych		
Zobowiązania krótkoterminowe	<u>54 512</u>	<u>23 698</u>
Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych	16 195	1 140
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych	1 960	77
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych		
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych	5 813	4 308
Zobowiązania z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych		
Zaliczki otrzymane	19 495	7 374
Zobowiązania wekslowe		
Zobowiązania budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu dodatku dochodowego od osób prawnych	455	973
Rozrachunki z tytułu wynagrodzeń	234	183
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych	10 360	9 643
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych		
Razem	<u>57 031</u>	<u>29 912</u>

Struktura wiekowa zobowiązań	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016
Zobowiązania	<u>57 031</u>	<u>29 912</u>
nieprzeterminowane	56 905	29 809
przeterminowane do 3 miesięcy	126	103
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy		
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy		
przeterminowane powyżej 12 miesięcy		
Przeterminowane razem	<u>126</u>	<u>103</u>

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Nota 16 Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdzieindziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)

Pozycja nie wystąpiła

Nota 17 Przychody ze sprzedaży

Struktura przychodów ze sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	118 711	73 558
- do jednostek powiązanych	20	
- do pozostałych jednostek	118 691	73 558
Przychody netto ze sprzedaży towarów	19 143	5 268
- do jednostek powiązanych	7 070	
- do pozostałych jednostek	12 073	5 268
Przychody netto ze sprzedaży materiałów		
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek		
Razem	<u>137 854</u>	<u>78 826</u>

Struktura geograficzna przychodów ze sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	118 711	73 558
- sprzedaż krajowa	118 711	73 558
- sprzedaż eksportowa		
Przychody netto ze sprzedaży towarów	19 143	5 268
- sprzedaż krajowa	19 143	5 268
- sprzedaż eksportowa		
Przychody netto ze sprzedaży materiałów		
- sprzedaż krajowa		
- sprzedaż eksportowa		
Razem	<u>137 854</u>	<u>78 826</u>

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Rozliczenie zysków lub strat z tytułu usług długoterminowych w trakcie realizacji	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Przychody zafakturowane usług w trakcie realizacji		
Korekta przychodów z tytułu rozliczenia zaawansowania usług budowlanych		
Razem		
Koszty poniesione usług w trakcie realizacji		
Korekta kosztów z tytułu rozliczenia zaawansowania usług budowlanych		
Razem		
Straty na kontraktach realizowanych		
Wpływ na wynik finansowy bieżący		
Wpływ na wyniki skumulowane niezakończonych kontraktów na dzień bilansowy		

Nota 18 Koszt własny sprzedaży

Koszty własne sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	-87 886	-61 628
- do jednostek powiązanych	-3	385
- do pozostałych jednostek		
Wartość sprzedanych towarów	-16 601	4 673
- do jednostek powiązanych	-5 006	
- do pozostałych jednostek	-11 595	4 673
Wartość sprzedanych materiałów		
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek		
Razem	<u>-104 487</u>	<u>-56 955</u>

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Koszty własne sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	-87 886	-61 628
- koszty własne sprzedaży krajowej	-87 886	-61 628
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
Wartość sprzedanych towarów	-16 601	4 673
- koszty własne sprzedaży krajowej	-16 601	4 673
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
Wartość sprzedanych materiałów		
- koszty własne sprzedaży krajowej		
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
Razem	<u>-104 487</u>	<u>-56 955</u>

Struktura kosztów według rodzajów	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Amortyzacja	-420	-420
Zużycie materiałów i energii	-3 948	-3 731
Usługi obce	-62 587	-72 027
Podatki i opłaty, w tym:	-3 063	-2 628
Wynagrodzenia	-4 407	-4 200
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-629	-611
Pozostałe koszty rodzajowe	-6 367	-6 135
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-16 601	-4 673
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
Razem	<u>-98 022</u>	<u>-94 425</u>

**Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017**

Ujęcie kosztów rodzajowych w sprawozdaniu finansowym	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
W koszcie własnym sprzedaży	-104 487	-56 955
W zmianie stanów aktywów	17 754	-27 874
W kosztach sprzedaży	-5 218	-4 039
W kosztach ogólnych zarządu	-6 071	-5 557
W innych pozycjach		
Razem:	-98 022	-94 425

Nota 19 Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności

Pozycja nie wystąpiła zarówno w bieżącym jak i poprzednim roku obrotowym

Nota 20 Pozostałe przychody i koszty

Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Przychody z tytułu wzrostu wartości inwestycji wycenianych metodą praw własności		
Koszty z tytułu spadku wartości inwestycji wycenianych metodą praw własności		
Razem		

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Pozostałe przychody i koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Koszty sprzedaży	-5 218	-4 039
Koszty zarządu	-6 071	-5 557
Odpisy aktualizujące aktywa nie inwestycyjne	-108	-275
Odwrocenie odpisów aktualizujących aktywa nie inwestycyjne	276	197
Koszty restrukturyzacji		
Wynik z rozliczeń spraw sądowych		
Wynik na zbyciu nie inwestycyjnych aktywów trwałych		
Przychody z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych	1 019	17 502
Koszty z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych		-9 122
Wynik na zbyciu nieruchomości inwestycyjnych		
Wynik na sprzedaży całości lub części jednostek podporządkowanych		
Wynik na zbyciu pozostałych inwestycji finansowych		
Dywidendy		
Odsetki	2 087	1 725
Wynik na aktualizacji pozostałych inwestycji finansowych wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy		
Wynik na wycenie inwestycji wykazywanych wg metody praw własności		
Odpisy aktualizujące pozostałe aktywa finansowe		
Odwrocenie odpisów aktualizujących pozostałych aktywów finansowych		
Różnice kursowe dotyczące działalności operacyjnej i inwestycyjnej		
Inne przychody	905	591
Inne koszty	-3 466	-1 904
Przychody razem	4 288	20 015
Koszty razem	-14 863	-20 897

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Struktura odpisów aktualizujących aktywa nie inwestycyjne	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Rzeczowe aktywa trwałe		
-zawiązanie odpisu aktualizującego		
-odwrócenie odpisu aktualizującego		
Wartości niematerialne		
-zawiązanie odpisu aktualizującego		
-odwrócenie odpisu aktualizującego		
Należności	168	-79
-zawiązanie odpisu aktualizującego	-108	-276
-odwrócenie odpisu aktualizującego	276	197
Zapasy		
-zawiązanie odpisu aktualizującego		
-odwrócenie odpisu aktualizującego		
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży		
-zawiązanie odpisu aktualizującego		
-odwrócenie odpisu aktualizującego		
Pozostałe		
-zawiązanie odpisu aktualizującego		
-odwrócenie odpisu aktualizującego		
Razem odpisy aktualizujące aktywa	-108	-276
Razem odwrócenie odpisów aktualizujących	276	197

Przychody i koszty z nieruchomości inwestycyjnych	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Przychody ze sprzedaży do jednostek powiązanych		
Przychody ze sprzedaży do jednostek pozostałych		
Koszt własny sprzedaży do jednostek powiązanych		
Koszt własny sprzedaży do jednostek pozostałych		
Wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	1 019	17 502
Spadek wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		-9 122
Wynik na inwestycjach w nieruchomości	1 019	8 380

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Przychody i koszty z inwestycji finansowych	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Dywidendy do jednostek powiązanych		
Dywidendy do jednostek pozostałych		
Odsetki do jednostek powiązanych	1 409	1 609
Odsetki do jednostek pozostałych	114	116
Przychody ze sprzedaży całości lub części jednostek podporządkowanych		
Koszt własny sprzedaży całości lub części jednostek podporządkowanych		
Przychody z tytułu wzrostu wartości instrumentów pochodnych		
Koszty z tytułu spadku wartości instrumentów pochodnych		
Przychody z nieefektywnych instrumentów zabezpieczających		
Koszty z nieefektywnych instrumentów zabezpieczających		
Odwrócenie odpisów aktualizujących pozostałych aktywów finansowych		
Odpisy aktualizujące pozostałe aktywa finansowe		
Przychody z tytułu wzrostu inwestycji wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy		
Koszty z tytułu spadku wartości inwestycji wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy		
Dodatnie różnice kursowe	620	37
Ujemne różnice kursowe	-56	-219
Wynik na finansowej działalności inwestycyjnej	2 087	1 543

Inne przychody	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Dotacje otrzymane		
Pozostałe przychody od jednostek powiązanych		
Pozostałe przychody od pozostałych jednostek	905	591
Razem	905	591

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Inne koszty	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Darowizny		
Pozostałe koszty od jednostek powiązanych		
Pozostałe koszty od pozostałych jednostek	-3 466	-1 904
Razem	-3 466	-1 904

Kwotę pozostałych kosztów stanowi głównie koszt zaniechanej inwestycji w Jastrzębiej Górze i jej likwidacja zgodnie z decyzją Zarządu podjętą w drodze uchwały nr XI/2017 z dnia 09 sierpnia 2017r.

Przychody z tytułu odsetek od jednostek powiązanych stanowią opłaty z tytułu udzielonych poręczeń Spółce Mirbud SA w wysokości 1.409.166pln

Nota 21 Koszty finansowe.

Koszty finansowe	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Odsetki od kredytów	-2 140	-2 635
Odsetki od pożyczek od jednostek powiązanych		
Odsetki od pożyczek od pozostałych jednostek		
Odsetki od obligacji dla jednostek powiązanych		
Odsetki od obligacji dla pozostałych jednostek		
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego od jednostek powiązanych		
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego od pozostałych jednostek		
Pozostałe odsetki dla jednostek powiązanych	-90	-390
Pozostałe odsetki dla pozostałych jednostek		
Wycena instrumentów kapitałowych		
Odsetki z tytułu umów faktoringowych		
Różnice kursowe od zobowiązań finansowych		
Pozostałe koszty finansowe dla jednostek powiązanych		
Pozostałe koszty finansowe dla pozostałych jednostek		
Koszty razem finansowe	-2 229	-3 025

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Nota 22 Podatek dochodowy.

Podatek dochodowy	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Podatek dochodowy część bieżąca	-2 699	-1 321
Podatek dochodowy część odroczone	-1 059	-2 220
Inne podatkowe obciążenia wyniku finansowego		
Korekty dotyczące lat poprzednich		
Razem podatek dochodowy	-3 758	-3 541

Uzgodnienie efektywnej stopy podatkowej	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	20 562	17 964
Stawka ustawowa podatku w %	19%	19%
Podatek przy zastosowaniu stawki ustawowej (normatywny)	-3 907	-3 413
Efekt podatkowy otrzymanych dywidend		
Ulgi podatkowe		
Aktywa z tytułu straty podatkowej za okres sprawozdawczy nieujęte w podatku odroczonym		
Efekt podatkowy pozostałych przychodów i kosztów trwale niestanowiących przychodów i kosztów podatkowych	149	-128
Inne		
Podatek dochodowy w rachunku wyników	-3 758	-3 541

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Podatek odroczony	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	763	1 068
- z tytułu rezerw na świadczenia pracownicze	15	15
- z tytułu pozostałych rezerw	12	5
- z tytułu naliczonych odsetek		5
- z tytułu odpisów aktualizujących aktywa obrotowe		
- z tytułu wyceny inwestycji		
- z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych		
- z tytułu strat z lat ubiegłych		
- z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych	62	159
- z tytułu różnic kursowych		
- pozostałe	49	77
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	7 625	6 871
- z tytułu naliczonych odsetek	9	10
- z tytułu wyceny inwestycji		
- z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych		
- z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych	204	232
- z tytułu różnic kursowych		
- z tytułu wartości firmy	201	158
- pozostałe		
Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto	-6 862	-5 803

Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na początek okresu	-5 803	-3 583
Odniesienie na wynik finansowy	-1 059	-2 220
Odniesienie na pozostałe całkowite dochody		
Inne odniesienie na kapitał własny		
Jednostki zależne		
Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na koniec okresu	-6 862	-5 803

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego)	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na początek okresu	-327	-223
Zapłata (zwrot) podatku dochodowego	2 954	-1 217
Bieżące naliczenie podatku dochodowego	-2 699	-1 321
Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na koniec okresu	-72	-327

Nota 23 Inne całkowite dochody.

Inne całkowite dochody	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Składniki, które nie zostaną następnie przekwalifikowane do rachunku zysków lub strat		
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		
Zyski i straty aktuarialne		
Podatek dochodowy dotyczący składników, które nie zostaną przeniesione w późniejszych okresach		
Składniki, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków		
Skutki wyceny instrumentów finansowych przez inne całkowite dochody		
Część efektywna rachunkowości zabezpieczeń		
Skutki aktualizacji majątku trwałego		
Przeniesienie do sprawozdania z rachunku zysku i strat		
Podatek dochodowy związany z pozycjami prezentowanymi w innych całkowitych dochodach		
Inne całkowite dochody netto		
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących		
Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej		

Zarówno w okresie bieżącym jak i okresie porównawczym nie wystąpiły żadne pozycje kształtujące inne całkowite dochody.

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Nota 24 Zysk na jedną akcję.

Zysk na jedną akcję	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej	16 804	14 423
Zysk (strata) z działalności zaniechanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej		
Razem	16 804	14 423
Średnioważona liczba akcji zwykłych w tysiącach sztuk	69 200	69 200
Podstawowy zysk na jedną akcję	<u>0,24</u>	<u>0,21</u>
Koszty odsetek od obligacji zamiennych (po pomniejszeniu o podatek)		
Zysk (strata) do ustalenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	16 804	14 423
Wyemitowane opcje na akcje w tysiącach sztuk		
Teoretyczna zamiana obligacji zamiennych w tysiącach sztuk		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych dla potrzeb rozwodnionego zysku na akcję w tysiącach sztuk	69 200	69 200
Rozwodniony zysk na jedną akcję	<u>0,24</u>	<u>0,21</u>

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Nota 25 Segmenty operacyjne.

Wybrane elementy rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność deweloperska	Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Razem	Wyłączenia	Razem po włączeniach wzajemnych
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2017 do 31.12.2017
Działalność kontynuowana					
Przychody ze sprzedaży	95 840	41 814	137 654	200	137 854
Koszt własny sprzedaży	-79 386	-24 948	-104 334	-153	-104 487
Zysk brutto na sprzedaży	16 454	16 867	33 320	47	33 367
EBIT	9 442	13 917	23 359	-424	22 791
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	7 944	13 023	20 967	-405	20 562
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-1 430	-2 344	-3 774	16	-3 758
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	6 514	10 679	17 193	-389	16 804
Działalność zaniechana					
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-	-	-	-
ZYSK (STRATA) NETTO	6 514	10 679	17 193	-389	16 804
Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej	6 514	10 679	17 193	-389	16 804

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Koncentracja odbiorców wg segmentów działalności	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Razem	Wyłączenia	Razem po włączeniach wzajemnych
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2017 do 31.12.2017
KLIENCI INDYWIDUALNI	95 840				
JERONIMO MARTINES POSKA SA		1 860			
ARTANE ARTUR KRASUSKI		624			
MULTIOUTLET SP. Z O.O.		442			
LAM NGUYEN THI		385			
MGI Polska		992			
SU&SSNOW WARSZAWA		847			
ŻABKA SKIERNIEWICE		82			
BOLIŁAPKA RUMIA		20			
RAZEM	95 840	5 252			

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Wybrane pozycje dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Razem	Wyłączenia	Razem po włączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2017
Aktywa trwałe	116 981	231 293	348 274	-90 542	257 732
Aktywa obrotowe	186 392	10 590	196 981	-621	196 361
Aktywa razem	303 373	241 883	545 255	-91 163	454 093
Kapitał własny	171 320	251 037	422 357	-88 567	333 790
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	7 244	52 016	59 260	-2 286	56 974
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	34 266	29 372	63 638	-309	63 329
Razem kapitały i zobowiązania	212 831	332 424	545 255	-91 163	454 093

Pozostałe dane dotyczące segmentów działalności w okresie sprawozdawczym	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Razem	Wyłączenia	Razem po włączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2017
Wartość firmy przypisana do segmentu					
Stopa wolna od ryzyka					
Ryzyko ogólne wg Damodorana	3,10%	3,10%	3,10%		
Współczynnik beta dla branży wg Damodorana	6,90%	6,90%	6,90%		
Ryzyka jednostkowe	0,58	0,36	0,58		
Stopa używana do dyskonta (MSR 36) i określenia wartości godziwej metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych	2,00%	2,00%	2,00%		

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Wybrane elementy rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie porównawczym	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Razem	Wyłączenia	Razem po włączeniach wzajemnych
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Działalność kontynuowana					
Przychody ze sprzedaży	40 722	38 228	78 950	-124	78 826
Koszt własny sprzedaży	-33 463	-23 769	-57 233	-278	-56 955
Zysk brutto na sprzedaży	7 259	14 459	21 718	154	21 871
EBIT	3 613	18 334	21 947	-958	20 989
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	2 871	15 956	18 827	-863	17 964
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-537	-2 987	-3 524	-17	-3 541
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	2 333	12 970	15 303	-880	14 423
Działalność zaniechana					
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-	-	-	-
ZYSK (STRATA) NETTO	<u>2 333</u>	<u>12 970</u>	<u>15 303</u>	<u>-880</u>	<u>14 423</u>
Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej	<u>2 333</u>	<u>12 970</u>	<u>15 303</u>	<u>-880</u>	<u>14 423</u>

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Wybrane pozycje dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej dla segmentów w tys. PLN w okresie porównawczym	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Razem	Wyłączenia	Razem po włączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2016
Aktywa trwałe	118 430	186 517	304 947	-88 093	216 854
Aktywa obrotowe	209 144	9 876	209 149	-3 267	205 882
Aktywa razem	<u>327 574</u>	<u>196 393</u>	<u>523 967</u>	<u>-101 231</u>	<u>422 736</u>
Kapitał własny	270 938	134 945	405 883	-88 896	316 987
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	26 119	51 582	77 701	-2 295	75 406
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	979	29 533	30 512	-169	30 343
Razem kapitały i zobowiązania	<u>298 036</u>	<u>216 060</u>	<u>514 096</u>	<u>-91 360</u>	<u>422 736</u>

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Pozostałe dane dotyczące segmentów działalności w tys. PLN w okresie porównawczym	Działalność deweloperska	Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Razem	Wyłączenia	Razem po włączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2016
Wartość firmy przypisana do segmentu					
Stopa wolna od ryzyka	3,10%	3,10%			
Ryzyko ogólne wg Damodorana	7,03%	7,03%			
współczynnik beta dla branży wg Damodorana	0,45	0,39			
Ryzyka jednostkowe	2,00%	2,00%			
Stopa używana do dyskonta (MSR 36) i określenia wartości godziwej metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych	6,56%	5,95%			

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Nota 26 Transakcje z jednostkami powiązanymi.

Transakcje z jednostkami powiązanymi	w tys. PLN							
	Jednostki zależne		Jednostki współzależne i stowarzyszone		Pozostałe jednostki powiązane		Członkowie zarządu i rady nadzorczej oraz kluczowy personel	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Przychody ze sprzedaży	13	13			7 090	24		
Przychody ze zbycia majątku trwałego								
Przychody z tytułu odsetek	239	343			1 428	1 342		
Pozostałe przychody								
Nabycie zapasów i inne koszty aktywowane w wartościach aktywów obrotowych					21 086	39 719		
Nabycie usług i inne koszty operacyjne								
Nabycia aktywów trwałych					37 939			
Koszty odsetek	5				338	689		
Pozostałe koszty	2				377	308	180	180
Pożyczki otrzymane								
Pożyczki udzielone		2 272						
Koszty wynagrodzeń							1 721	1 718
Należności z tytułu pożyczek	2 314	2 323						
Należności handlowe i pozostałe	153	182			9 151	75		
Zobowiązania z tytułu pożyczek								
Zobowiązania handlowe i pozostałe					18 155	5 932		

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Wynagrodzenia kluczowego personelu	Jednostka	Funkcja	Wynagrodzenia		Pożyczki udzielone kluczowemu personelowi		Dodatkowe informacje
			w tys. PLN		w tys. PLN		
			31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	
Biskupska Regina	JHM DEVELOPMENT SA	Prezes Zarządu od 11.01.2016	300	294			
Mirgos Jerzy	JHM DEVELOPMENT SA	Wiceprezes Zarządu	300	300			
Siedlarski Sławomir	JHM DEVELOPMENT SA	Członek Zarządu	288	288			
Jankowski Dariusz	JHM DEVELOPMENT SA	Przewodniczący Rady Nadzorczej	24	24			
Bujnowska Agnieszka	JHM DEVELOPMENT SA	Sekretarz Rady Nadzorczej	18	18			
Borzykowski Waldemar	JHM DEVELOPMENT SA	Członek Rady Nadzorczej	18	18			
Mazur Agnieszka	JHM DEVELOPMENT SA	Członek Rady Nadzorczej	15	15			
Zakrzewski Andrzej	JHM DEVELOPMENT SA	Członek Rady Nadzorczej	15	15			
Kosonóg Wiesław	JHM DEVELOPMENT SA	Członek Rady Nadzorczej od 20.10.2017	2				
Niewiadowski Jarosław	JHM DEVELOPMENT SA	Członek Rady Nadzorczej od 20.10.2017	2				
Karasiński Jarosław	JHM DEVELOPMENT SA	Członek Rady Nadzorczej do 17.06.2016		8			
Razem			981	980			

**Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017**

Wynagrodzenia kluczowego personelu jednostek zależnych	Jednostka	Funkcja	Wynagrodzenia		Pożyczki udzielone kluczowemu personelowi		Dodatkowe informacje
			w tys. PLN		w tys. PLN		
			31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	
Konarska Małgorzata	Marywilska 44 Sp. z o.o.	Prezes Zarządu	325	325			
Siwiak Danuta	Marywilska 44 Sp. z o.o.	Członek Zarządu	260	258			
Taras Piotr	Marywilska 44 Sp. z o.o.	Członek Zarządu	255	255			na pozycję składa się wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji członka zarządu i umowy o świadczenie usług (180 000PLN)
Jankowski Dariusz	Marywilska 44 Sp. z o.o.	Przewodniczący Rady Nadzorczej	31	31			
Zakrzewski Andrzej	Marywilska 44 Sp. z o.o.	Sekretarz Rady Nadzorczej	25	25			
Korzeniowski Paweł	Marywilska 44 Sp. z o.o.	Członek Rady Nadzorczej	24	24			
Razem			920	918			

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Nota 27 Wynagrodzenie biegłego rewidenta.

Wynagrodzenie biegłego rewidenta	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Wynagrodzenie z tytułu badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	42	42
Wynagrodzeni z tytułu przeglądu śródrocznego jednostkowego i skonsolidowanego finansowego	26	26
Pozostałe usługi		
Razem	<u>68</u>	<u>68</u>

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Nota 28 Instrumenty finansowe.

Aktywa finansowe wg MSR 39	Dostępne do sprzedaży		Wyceniana w wartości godziwej przez wynik finansowy		Pożyczki i należności		Instrumenty zabezpieczające	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Pożyczki udzielone	-	-	-	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej	-	-	-	-	-	-	-	-
Należności handlowe i inne	-	-	-	-	19 946	5 321	-	-
Środki pieniężne i ekwiwalenty	-	-	-	-	-	-	-	-
Pozostałe aktywa finansowe	1 843	425	-	-	3 713	3 575	-	-
Razem Aktywa finansowe	1 843	425	-	-	23 659	8 896	-	-
Przychody z dywidend	-	-	-	-	-	-	-	-
Przychody z tytułu odsetek poręczeń	-	-	-	-	1 523	1 725	-	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-	-	-	-	-	-	-	-
Odwrotczenia (utworzenia) odpisów umorzeniowych	-174	-	-	-	-	-	-	-
Zyski (straty) z tytułu wyceny i realizacji	-	-	-	-	-	-	-	-
Zyski (straty) z tytułu instrumentów pochodnych	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem wpływ na rachunek zysków lub strat aktywów finansowych	-174	-	-	-	1 523	1 725	-	-

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Zobowiązania finansowe wg MSR 39	Instrumenty kapitałowe		Wyceniana w wartości godziwej przez wynik finansowy		Wyceniane w zamortyzowanym koszcie		Instrumenty zabezpieczające	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Kredyty	-	-	-	-	55 235	68 367	-	-
Pochodne instrumenty finansowe								
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej								
Zobowiązania handlowe i inne					57 031	29 912		
Pozostałe zobowiązania finansowe								
Razem zobowiązania finansowe	-	-	-	-	112 265	98 279	-	-
Odsetki	-	-	-	-	-2 229	-3 025	-	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych								
Zyski (straty) z tytułu wyceny i realizacji	-	-	-	-	-	-	-	-
Zyski (straty) z tytułu instrumentów pochodnych								
Razem wpływ na rachunek zysków lub strat z tytułu zobowiązań finansowych	-	-	-	-	-2 229	-3 025	-	-

Zarówno w bieżącym jak i porównawczym okresie nie wystąpiły instrumenty finansowe wyceniane wg wartości godziwej.

**Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017**

Nota 29 Błędy dotyczące poprzednich okresów sprawozdawczych.

Nie stwierdzono, żadnych istotnych błędów w poprzednim okresie sprawozdawczym.

Nota 30 Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi.

Pozycja nie występuje.

Nota 31 Połączenia przedsięwzięć.

W bieżącym okresie nie nastąpiły połączenia przedsięwzięć.

Nota 32 Planowane istotne nakłady inwestycyjne.

Na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji nie były planowane żadne istotne nakłady inwestycyjne.

Nota 33 Istotne zdarzenia po dniu bilansowym.

W okresie pomiędzy dniem kończącym okres sprawozdawczy a dniem zatwierdzenia sprawozdania do publikacji nie wystąpiły żadne istotne zdarzenia, które by nie zostały uwzględnione w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

Nota 34 Struktura zatrudnienia.

Struktura zatrudnienia	W przeliczeniu na pełne etaty	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Pracownicy nieprodukcyjni	32	32
Pracownicy produkcyjni	0	0
Pracownicy na umowach kontraktowych	12	8
Razem	<u>44</u>	<u>40</u>

Nota 35 Dywidendy deklarowane i wypłacone.

Spółka w 2016 wypłaciła dywidendę z tytułu podziału zysku z roku 2015.

Nota 36 Skutki podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zmiany dotyczące połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji czy zaniechania działalności.

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Nota 37 Ograniczenia w dysponowaniu i zabezpieczenia ustanowione na aktywach.

Tytuł zabezpieczenia	Rodzaj zabezpieczenia	Wartość zadłużenia	Wartość zabezpieczenia w tys. PLN			Wartość bilansowa przedmiotu zabezpieczenia w tys. PLN		data wygaśnięcia
		Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:		
		31.12.2017	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	dd-mm-rrrr	
Zabezpieczenie kredytu KIN 173850	depozyt pieniężny, cesja wierzytelności, zastaw rejestrowy rachunku bankowego	33 000	33 000			8 601		02.05.2028
Zabezpieczenie kredytu KIN 1102011	depozyt pieniężny, cesja wierzytelności			6 902		2 235		09.09.2017
Zabezpieczenie kredytu KRB 13313177	cesja wierzytelności, zastaw rejestrowy rachunku bankowego	1 962	1 962	1 368	8 601	2 235		30.12.2018
Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową 45/KG010/15, udzielonego przez Bank Spółdzielczy w Skierniewicach	zabezpieczenie hipoteczne	2 700	12 000	12 000	8 138	9 071		31.03.2018
Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową 3/G/O/040/17, udzielonego przez Bank Spółdzielczy w Skierniewicach	zabezpieczenie hipoteczne	1 699	11 980	0	9 623	0		20.12.2019
Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową 45/KG010/17, udzielonego przez Bank Spółdzielczy w Skierniewicach	zabezpieczenie hipoteczne	3 514	12 937	0	8 875	0		31.10.2020

**Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017**

Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową 5/OB/070/17, udzielonego przez Bank Spółdzielczy w Skierniewicach	zabezpieczenie hipoteczne	508	5 950	0	2 114	0	28.02.2018
Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową U0003216491389, udzielonego przez ALIOR BANK S.A.	zabezpieczenie hipoteczne	0,00	68 934	0	21 041	0	31.05.2023
Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową 2/OB/070/16, udzielonego przez Bank Spółdzielczy w Skierniewicach	zabezpieczenie hipoteczne	0	0	12 000	0	3743109	31.12.2019
Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową 3472510/25/K/Ob/15, udzielonego przez Bank BPS S.A.	zabezpieczenie hipoteczne	0	0	49 450	0	46 773	03.08.2019
Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową 3472510/26/K/Ob/15, udzielonego przez Bank BPS S.A.	zabezpieczenie hipoteczne	0	0	8 757	0	46 773	03.04.2018
Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową 3472510/18/K/OB/16, udzielonego przez Bank BPS S.A.	zabezpieczenie hipoteczne	0	0	42 500	0	36 206	31.12.2019
Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową 3472510/19/K/OB/16, udzielonego przez Bank BPS S.A.	zabezpieczenie hipoteczne	0	0	3 700	0	36 206	31.12.2019
Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową U0003026129108, udzielonego przez ALIOR BANK S.A.	zabezpieczenie hipoteczne	0	0	19 650	0	15 475	30.11.2018
Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową U0002696687748, udzielonego przez Alior Bank	zabezpieczenie hipoteczne	2 245	17 250	17 250	13 535	5 499	31.12.2021
Razem	-	43 385	146 781	173 576	58 406	201 982	-

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

KREDYT UDZIELONY W WALUCIE EUR

Tytuł zabezpieczenia	Rodzaj zabezpieczenia	Wartość zadłużenia		Wartość zabezpieczenia w tys. PLN	Wartość bilansowa przedmiotu zabezpieczenia w tys. PLN		data wygaśnięcia
		Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	
		31.12.2017	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	dd-mm-rrrr
Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową KNK 1622269 udzielonego przez DEUTSCHE BANK	zabezpieczenie hipoteczne	9 243	14 702	15 594	18 842	18 366	30.09.2031
Razem	-	9 243	14 702	15 594	18 842	18 366	-

**Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017**

Aktywa stanowiące zabezpieczenia zobowiązań	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016
Rzeczowe aktywa trwałe		
Nieruchomości inwestycyjne	25 331	31 040
Aktywa finansowe		
Wartości niematerialne		
Pozostałe aktywa	51 918	189 308
Razem	<u>77 249</u>	<u>220 348</u>

Nota 38 Sprawy sądowe.

Sprawy toczące przeciwko sporządzającemu sprawozdanie finansowe	Wartość przedmiotu sporu w tys. PLN	Strona postępowania	Opis i stanowisko zarządu	Ocena ryzyka
Razem				

Sprawy toczące z powództwa sporządzającemu sprawozdanie finansowe	Wartość przedmiotu sporu w tys. PLN	Strona postępowania	Opis i stanowisko zarządu	Ocena ryzyka
Razem				

W okresie sprawozdawczym nie były prowadzone żadne sprawy sądowe z udziałem JHM Development SA.

Przeprowadzona ocena ryzyka jest ściśle związana z utworzeniem odpowiednio odpisów aktualizujących i rezerw według zasady:

- ryzyko niskie – brak odpisu / rezerwy
- ryzyko średnie – odpis 50% wartości brutto / rezerwa na 50% roszczenia
- ryzyko wysokie – odpis 100% wartości brutto / rezerwa na 100% roszczenia
- należności nieściągalne – usuwane z ksiąg rachunkowych poprzez odpis w ciężar kosztów

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Nota 39 Zobowiązania warunkowe.

Wykaz udzielonych przez Spółkę poręczeń wzajemnych w ramach grupy kapitałowej	Tytuł poręczenia	Wartość poręczenia tys. PLN		Wartość bilansowa przedmiotu zabezpieczenia w tys. PLN		Data wygaśnięcia poręczenia
		Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	
		31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	
Wobec jednostek powiązanych						
MARYWILSKA Sp. z o.o.	Poręczenie za zobowiązania spółki Marywilaska 44 z tytułu umowy najmu zawartej z Jysk Sp. z o.o.	650		650		05.07.2033
MIRBUD SA	Zabezpieczenie kredytu w rachunku bieżącym PKO	30 000	30 000	8 664	10 387	24.06.2018
MIRBUD SA	Zabezpieczenie kredytu obrotowego w BOŚ Bank	49 815	49 815	6 329	6 329	01.08.2019
MIRBUD SA	Zabezpieczenie związane z umową kredytu z ARP	75 000	75 000	24 077	24 077	31.12.2020
MIRBUD SA	Zabezpieczenie umowy factoringu			5 000		
JHM 2 SP. Z O.O.	Zabezpieczenie związane z umową kredytu U0002696687748 udzielonego spółce JHM2 Sp. z o.o. przez ALIOR BANK	2 235	2 505	2 235	2 505	31.12.2024
Wobec pozostałych jednostek						
Razem		157 700	162 320	41 955	43 298	-

Pozostałe zobowiązania warunkowe	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016
Z tytułu gwarancji należytego wykonania		
Z tytułu usunięcia wad i usterek		
Z tytułu zapłaty wierzytelności		
Razem	-	-

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Nota 40 Cele i zasady zarządzania ryzykiem.

Ryzyko zmiany stóp procentowych

Spółka dla finansowania działalności inwestycyjnej w dużym stopniu wykorzystuje kredyty bankowe. Na koszty odsetek od kredytów ma wpływ wysokość stopy bazowej WIBOR dla kredytów zaciąganych w złotych polskich i EURIBOR dla kredytów w walucie EURO. Wzrost wartości indeksów WIBOR/EURIBOR poprzez wzrost odsetek od kredytów może mieć niekorzystny wpływ na sytuację finansową Spółki. Zarząd Spółki w przypadku finansowania długoterminowego rozpatruje możliwość zawarcia transakcji zabezpieczających stopę procentową (transakcje zamiany stóp procentowych – strategia IRS, CIRS).

Na dzień 31.12.2017 Spółka posiadała jedynie kredyty nominowane w walucie krajowej.

Pozycje narażone na zmianę stóp procentowych	Ryzyko przepływów pieniężnych		Ryzyko wartości godziwej	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	55 235	68 367		
Pożyczki udzielone				
Inne aktywa finansowe				
Inne zobowiązania finansowe				
Razem	55 235	68 367	-	-

Ryzyko zmiany kursów walut

Nie występuje

Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną i koniunkturą gospodarczą w Polsce

Przychody Spółki JHM Development SA w całości uzyskiwane są z tytułu prowadzenia działalności na rynku polskim. Dlatego też osiągnięte wyniki finansowe są uzależnione od czynników takich jak stabilność sytuacji makroekonomicznej Polski i ogólna koniunktura gospodarcza w kraju w danym okresie. W szczególności kształtowanie się następujących wskaźników makroekonomicznych i gospodarczych ma lub może mieć wpływ na wyniki finansowe osiągnięte przez Spółkę: poziom stopy wzrostu PKB, poziom stopy bezrobocia, poziom stopy inflacji, poziom realnej stopy wzrostu wynagrodzeń, poziom inwestycji, poziom zmiany dochodów gospodarstw domowych, wysokość referencyjnych stóp procentowych oraz kształtowanie się kursów wymiany walut oraz deficytu budżetowego.

Ewentualne negatywne zmiany w stabilności sytuacji makroekonomicznej i ogólnej koniunktury gospodarczej Polski mogą mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki.

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A. za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Ryzyko związane ze zmianami przepisów prawa, w szczególności prawa podatkowego

Polski system prawny charakteryzuje się znacznym stopniem zmienności oraz niejednoznaczności przepisów, co w szczególności dotyczy prawa podatkowego. W praktyce często występują problemy interpretacyjne, ma miejsce niekonsekwentne orzecznictwo sądów, jak również zdarzają się sytuacje, gdy organy administracji publicznej przyjmują niekorzystne dla podatnika interpretacje przepisów prawa, odmienne od poprzednio przyjmowanych interpretacji przez te organy. Wystąpienie zmian przepisów prawa, w tym dotyczących ochrony środowiska, prawa pracy, prawa ubezpieczeń społecznych, prawa handlowego, a w szczególności prawa podatkowego może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki.

Ryzyko związane z brakiem spełniania wymogów prawnych przewidzianych do rozpoczęcia inwestycji oraz ze stanem prawnym nieruchomości

Realizacja każdego z projektów inwestycyjnych przez Spółkę wymaga spełniania wymogów określonych w prawie. W większości przypadków Spółka jest zobowiązana do uzyskania różnego rodzaju pozwoleń, które są wydawane przez organy administracji publicznej. Uzyskanie tych aktów administracyjnych jest koniecznym warunkiem rozpoczęcia procesu inwestycyjnego. Należy zauważyć, iż uzyskanie wszystkich pozwoleń i zgód wymaga znacznego wysiłku i jest czasochłonne. Organy administracji publicznej wydające pozwolenia i zgody działają na podstawie przepisów kodeksu postępowania administracyjnego i ustaw szczególnych. W tych postępowaniach bierze się przede wszystkim pod uwagę interes społeczności lokalnych i szereg zagadnień planistycznych podlega szerokiej konsultacji społecznej (np. kwestie ochrony środowiska). Dodatkowo brak choćby części dokumentacji uniemożliwia rozpoczęcie procesu inwestycyjnego. Ponadto stwierdzenie jakichkolwiek nieprawidłowości, bądź po stronie Spółki, bądź w aktach administracyjnych, a w szczególności istnienie jakichkolwiek sprzeczności pomiędzy nimi może prowadzić do opóźnienia rozpoczęcia realizacji procesu inwestycyjnego. Należy także liczyć się z ryzykiem wzruszenia już prawomocnych decyzji administracyjnych przez wznowienie postępowania, bądź stwierdzenie nieważności decyzji. Decyzje administracyjne mogą także zostać zaskarżone w całości lub w części i w konsekwencji istnieje ryzyko ich uchYLENIA. Na obszarach gdzie nie przyjęto miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, powstaje dodatkowo ryzyko braku możliwości realizacji zamierzeń Spółek z uwagi na utrudnienia związane z możliwością uzyskania decyzji o warunkach zabudowy.

Wystąpienie któregośkolwiek z wyżej wymienionych czynników może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki.

Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju

Rynek polski i sytuacja na rynkach lokalnych, na których działa Spółka, podlega ciągłym zmianom, których kierunek i natężenie zależne są od szeregu czynników. Dlatego przyszłe wyniki finansowe, rozwój i pozycja rynkowa Spółki są uzależnione od zdolności do wypracowania i wdrożenia długoterminowej strategii w niepewnych i zmieniających się warunkach otoczenia rynkowego. W szczególności realizacja założonej przez Spółkę strategii jest uzależniona od wystąpienia szeregu

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A. za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

czynników, których wystąpienie jest często niezależne od decyzji organów Spółki, które nie zawsze mogą być przewidziane.

Do takich czynników należą zarówno czynniki o charakterze ogólnym, takie jak:

- nieprzewidywalne zdarzenia rynkowe, takie jak wystąpienie kryzysu gospodarczego lub recesji w Polsce lub innych krajach Unii Europejskiej,
- radykalne i nagłe zmiany przepisów prawnych bądź sposobów ich interpretacji (np. wysokość podatków, ograniczenie dotyczące działalności handlowej),
- klęski żywiołowe na terenach gdzie Spółka prowadzi działalność.

a także szereg czynników o charakterze szczególnym, takich jak:

- obniżona dostępność finansowania bankowego, wzrost kosztów obsługi kredytów
- inne ryzyka operacyjne opisane w niniejszym sprawozdaniu.

Spółka dokłada wszelkich starań, by założona strategia była realizowana i stara się na bieżąco analizować wszystkie czynniki rynkowe i branżowe mające i mogące mieć wpływ na realizację strategii, Opisane powyżej czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność Spółki, jej sytuację finansową, wyniki lub perspektywy rozwoju i mogą spowodować, że Spółka nie będzie w stanie zrealizować zakładanej strategii rozwoju.

Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną

Zakończenie realizacji projektu jest uzależnione od zapewnienia wymaganej przepisami infrastruktury takiej jak dostęp do dróg publicznych, dostęp do mediów, wyznaczenie odpowiednich dróg wewnętrznych, itd. Bywają sytuacje, że zapewnienie niezbędnej infrastruktury jest uzależnione od czynników będących poza kontrolą Spółki. Często zapewnienie dostępu do właściwej drogi bądź mediów jest uzależnione od decyzji stosownego urzędu miejskiego bądź gminnego. W niektórych przypadkach status dróg, które są potrzebne do realizacji inwestycji, może być nieuregulowany, bądź w trakcie realizacji projektu mogą pojawić się nieprzewidziane komplikacje przekładające się na opóźnienia i dodatkowe koszty. Może się także zdarzyć, że właściwe organy administracji zażądadą od Spółki wykonania dodatkowych prac dotyczących infrastruktury w ramach prac związanych z realizacją inwestycji. Organy administracji mogą także oczekiwać lub nawet zażądać, aby inwestor wykonał prace związane z infrastrukturą, które nie są niezbędne z perspektywy realizacji danego projektu, ale których wykonanie może być oczekiwane przez te organy jako wkład inwestora w rozwój społeczności lokalnej w związku z realizowaną inwestycją.

Wystąpienie któregokolwiek z powyższych czynników przekładających się na opóźnienie realizowanych projektów lub dodatkowe koszty projektu może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki.

Ryzyko związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska

Na podstawie obowiązujących przepisów dotyczących ochrony środowiska podmioty, które są właścicielami, bądź użytkownikami działek, na których występują niebezpieczne substancje, albo na których doszło do niekorzystnego przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu mogą zostać

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A. za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

zobowiązane do ich usunięcia, bądź ponieść koszt rekultywacji terenu lub zapłaty kary pieniężnej. W celu zminimalizowania ryzyka naruszenia przepisów ochrony środowiska Spółka przeprowadza analizy techniczne przyszłych projektów pod kątem ryzyka związanego z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska. Do dnia sporządzenia sprawozdania Spółka nie była zobowiązana do ponoszenia kosztów rekultywacji terenu, bądź zapłaty jakichkolwiek kar administracyjnych z tego tytułu. Niemniej nie można wykluczyć, iż w przyszłości Spółka będzie zobowiązana do poniesienia kosztów rekultywacji terenu, zapłaty kary pieniężnej z tytułu naruszenia przepisów ochrony środowiska, bądź odszkodowań.

Wystąpienie któregokolwiek z opisanych wyżej czynników może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki.

Ryzyko związane z ograniczeniami w polityce kredytowej banków, w szczególności w zakresie udzielania kredytów inwestycyjnych i hipotecznych

Obecnie banki w Polsce działając w oparciu o dyrektywy Unii Europejskiej zaostrzyły politykę kredytową zarówno wobec firm działających w sektorze deweloperskim, wynajmu powierzchni komercyjnych, jak i wobec osób starających się o pozyskanie kredytów hipotecznych.

Polityka Spółki w zakresie korzystania z kredytów bankowych jest konserwatywna i Spółka stara się być przygotowana na sytuacje, kiedy na polskim rynku pojawiają się ograniczenia w dostępności kredytów dla inwestorów. Wprowadzenie jakichkolwiek ograniczeń w dostępności kredytów może mieć istotny negatywny wpływ na funkcjonowanie Spółki, jej sytuację finansową i perspektywy rozwoju.

Ryzyko związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi

Spółka finansuje swój rozwój oraz bieżącą działalność przy wykorzystaniu kredytów bankowych i leasingu. Spółki również w przyszłości zamierza wykorzystywać kredyty bankowe do finansowania zapotrzebowania na kapitał obrotowy związanego z wzrostem skali działalności. Istnieje jednak ryzyko, iż w przyszłości w przypadku, wystąpienia niekorzystnych zmian na rynkach działalności Spółki lub rynkach finansowych, lub w wyniku zmiany podejścia banków do oceny ryzyka kredytowego, będą one miały utrudniony dostęp do finansowania przy wykorzystaniu kredytów, ich koszt będzie wyższy od obecnego lub będą zmuszone do wcześniejszej spłaty lub refinansowania na gorszych warunkach dotychczasowego zadłużenia. Może to przyczynić się do wolniejszego od planowanego tempa rozwoju i pogorszenia uzyskiwanych wyników finansowych. Zarząd uważa obecny poziom zadłużenia za bezpieczny i nie widzi obecnie zagrożeń dla jego terminowej obsługi. Mimo dobrej kondycji finansowej Spółki, nie można jednak wykluczyć, że w przyszłości na skutek niekorzystnych procesów rynkowych będzie ona w stanie wywiązać się ze wszystkich zobowiązań wynikających z zawartych umów kredytowych. W przypadku wystąpienia sytuacji, w której Spółka nie będzie w stanie na bieżąco regulować swoich długów z tytułu umów kredytowych i pożyczek, spłaty mogą stać się natychmiast wymagalne. W konsekwencji, aby zaspokoić wierzycieli Spółka będzie zmuszona do zbycia części swoich aktywów. Wystąpienie wyżej wymienionych czynników może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki. W celu ograniczenia ryzyka Spółka na bieżąco dokonuje analizy stanu zadłużenia oraz możliwości regulowania zobowiązań.

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Nota 41 Zarządzanie kapitałem.

Celem w zarządzaniu ryzykiem kapitałowym jest ochrona zdolności do kontynuowania działalności tak, aby możliwe było realizowanie zwrotu dla właścicieli oraz korzyści dla innych zainteresowanych stron, a także utrzymanie optymalnej struktury kapitału w celu obniżenia jego kosztu.

Narzędziami służącymi do utrzymania i korygowania strukturę kapitału mogą być:

- zmiana kwoty deklarowanych dywidend do wypłacenia;
- zwrot kapitału udziałowcom;
- emisja udziałów i innych instrumentów kapitałowych;
- sprzedaż aktywów w celu obniżenia zadłużenia.

Monitorowanie kapitału odbywa się za pomocą wskaźnika zadłużenia. Wskaźnik ten oblicza się jako stosunek zadłużenia netto do łącznej wartości kapitału. Zadłużenie netto oblicza się jako sumę zadłużenia finansowego (obejmujących bieżące i długoterminowe kredyty i pożyczki oraz inne zadłużenie finansowe wykazane w sprawozdaniu finansowym) pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty. łączną wartość kapitału oblicza się jako kapitał własny wykazany w sprawozdaniu finansowym wraz z zadłużeniem netto.

Wyliczenie wskaźnika zadłużenia	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2016
Kredyty ogółem	55 235	68 367
Środki pieniężne i ekwiwalenty	-14 645	-11 534
Zadłużenie netto	40 590	56 833
Kapitał własny	333 790	316 987
Kapitał ogółem	374 379	373 820
Wskaźnik zadłużenia	<u>11%</u>	<u>15%</u>

**Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017**

12. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji oraz podpisane przez Zarząd dnia 12.03.2018

Biskupska Regina	Mirgos Jerzy	Siedlarski Sławomir
Prezes Zarządu	Wiceprezes Zarządu	Członek Zarządu

Grzecińska Dorota
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych